

# **Årsredovisning**

## **AB Nykvarnsbostäder**

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsår 2002-01-01 - 2002-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för AB Nykvarnsbostäder avger härmed följande årsredovisning.

| Innehåll                               | Sida |
|----------------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse                 | 3    |
| Resultaträkning - kostnadsslagsindelad | 6    |
| Balansräkning                          | 7    |
| Kassaflödesanalys                      | 9    |
| Noter                                  | 11   |

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. *ml*

## VD har ordet

Det ekonomiska resultatet före skatt blev i stort som budgeterat. En positiv faktor är att vi kunnat öka avskrivningarna på fastigheterna från 1,5 % till 1,6 %. Vårt mål är att inom de närmaste åren nå en avskrivning motsvarande den skattemässiga det vill säga 2,0 %. Dessutom har vi haft möjlighet att öka våra resurser när det gäller det periodiska underhållet av fastigheterna.

Bolagets första nyproduktion av bostadslägenheter blev färdigställda i december. En enplansvilla med två lägenheter och två personalrum har hyrts ut till Nykvarns Kommun för särskilt boende.

Nykvarnsbostäder har idag inga outhyrda lägenheter. Däremot finns det många personer i vår bostadskö som önskar hyra en lägenhet. Planering pågår för att bygga 24 lägenheter i kvarteret Kaffekvarnen 12 med någon av de byggentreprenörer som deltog i SABO-tävlingen "Bygg så vi har råd att bo".

I Nykvarns Centrum har arbetet fortsatt med olika insatser för att vårt centrum skall bli mer attraktivt för våra lokalhyresgäster och kunder.

I början av året flyttade Posten Sverige och Svensk Kassaservice in i nya gemensamma lokaler, vilket innebär att vi fortsättningsvis kan erbjuda bra postservice i vårt centrum.

Efter påsk öppnar Systembolaget en butik i centrum, vilket ytterligare ökar servicen för våra kunder.

Nästa steg att utveckla vårt centrum blir att bygga ytterligare parkeringsplatser, vilka beräknas bli klara under sommaren.

Avslutningsvis vill jag tacka mina medarbetare för goda insatser under det gångna året. Dessutom vill jag också rikta ett tack till den avgående styrelsen för mycket gott arbete under de gångna fyra åren samt hälsa den nya styrelsen välkommen i sitt arbete för AB Nykvarnsbostäder.

Nykvarn i april 2003

Herje Larson

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### ORGANISATIONSANSLUTNING

Nykvarnsbostäder är anslutet till branschorganisationen SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och till arbetsgivarorganisationen FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) samt till HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

### NYPRODUKTION

I december 2002 färdigställdes en enplansvilla med två lägenheter och två personalrum på Gammeltorpsvägen 8 B i centrala Nykvarn. Villan förhyrs av Nykvarns kommun för särskilt boende.

Ett nytt staket och två garagelängor med 18 platser färdigställdes i början av året vid Tjusarstigen.

Nykvarnsbostäder medverkade i en byggtävling tillsammans med sju andra kommunala bostadsföretag runt Stockholm och SABO. Tävlingen vanns av NCC.

Nykvarnsbostäder har idag option på att köpa fastigheten Kaffekvarnen 12 av Nykvarns kommun för en produktion av 20-25 lägenheter. Beslut under våren 2003.

### PLANERAT UNDERHÅLL

Planerat underhåll, exklusive underhåll i bostadslägenheterna, uppgick till 2,8 Mkr (1,5 Mkr) och innefattade åtgärder som stam- och badrumsrenoveringar Gammeltorpsvägen 1 E, tvätt av fasader och tak Stenkullevägen, byte av ventiler Skogsvägen, målning samt nya armaturer i sex trapphus Stenkullevägen, renovering av radhusens förråd Stenkullevägen, samt byte av ytterbelysning och styr- och reglerutrustning i Centrum.

### LOKALANPASSNINGAR

Lokalanpassningar har under året genomförts i Centrum. Under sommaren blev Café Nyfikets lokaler klara samtidigt som Länsstidningen flyttade till nya lokaler. Även ett mindre ombyggnadsarbete har gjorts i ICA Supermarkets lokaler. Arbetet med att färdigställa nya lokaler för Posten Sverige och Svensk Kassaservice har påbörjats och inflyttning i de nya lokalerna beräknas i början av år 2003. Därefter kommer arbetet med Systembolagets nya lokaler att påbörjas.

### DRIFT-, UNDERHÅLLS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

På grund av ökade taxor har kostnader för renhållning samt vatten och avlopp ökat i jämförelse med föregående år. Hyresgästernas beställningar av underhåll i lägenheterna har minskat avseende byte av kyl/frys och målning av köksluckor medan byte av spisar och parkettslipning ökat. Totalt är kostnaderna för inre underhåll något lägre i år än förra året. Fastighetsskatten har ökat på grund av höjda taxeringsvärden.



# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

---

## FASTIGHETSBESTÅND

Företaget hade vid årets utgång 17 fastigheter med 629 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 41 005 kvm, ett sextiototal lokaler med en sammanlagd yta av 9 134 kvm, samt 490 parkeringsplatser och 70 garageplatser.

## HYROR

Hyrorna för bostäder, garage- och parkeringsplatser höjdes den 1 juni 2002 med 2 %. Lokaler som är kopplade till Hyresgästföreningens förhandlingsordning höjdes med 3,3 % den 1 april 2002. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen, region Stockholm höjs hyrorna för bostadslägenheter och garageplatser med 3,2 % från den 1 februari 2003. Lokaler kopplade till Hyresgästföreningens förhandlingsordning höjs från den 1 januari 2003 med 2,34 %.

## PERSONAL

Vid årsskiftet var 7 (7) personer anställda inom bolaget, varav 2 (2) deltid. Av de anställda var 3 (3) tjänstemän och 4(5) kollektivanställda.

## NYEMISSION

Ägaren, Nykvarns Kommun, beslutade under året att öka aktiekapitalet med 10 Mkr till totalt 15 Mkr genom nyemission. Ökningen har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2003-04-07.

## STYRELSE

Ordinarie ledamöter i styrelsen har varit Torbjörn Lund, ordförande, Anders Nordström, vice ordförande, Mikko Holkko, Kjell Eriksson och Mats Enqvist.

Ersättare har varit Allan Harju, Christer Koch och Urban Söder.

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under år 2002.

Vid en extra bolagsstämma den 9 januari 2003 utsågs följande styrelse i enlighet med Nykvarns kommunfullmäktiges beslut: Ulf Andersson, ordförande, Ulf Waldekrantz, vice ordförande, Jan Holmqvist, Anders Nordström och Märtha Dahlberg, ledamöter. Till ersättare utsågs Johan Tynnerström, Christer Koch och Kenth Persson.

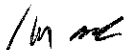
## REVISORER

Auktoriserad revisor har varit Magnus Karlström, Ernst & Young med Magnus Fagerstedt, Ernst & Young som ersättare.

Lekmannarevisor har varit Sven Hansson.

Vid den extra bolagsstämman den 9 januari 2003 valdes Rolf Pettersson till lekmannarevisor och med Håkan Andersson som ersättare.

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör har varit Herje Larson. 

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

---

| Översikt (Kkr)                    | 2002    | 2001    | 2000    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 37 423  | 36 858  | 35 271  |
| Resultat efter finansiella poster | 399     | 148     | 251     |
| Avkastning på eget kapital        | 3,8%    | 4,4%    | 37,1%   |
| Balansomslutning                  | 233 834 | 235 840 | 225 139 |
| Soliditet                         | 6,7%    | 2,3%    | 0,6%    |
| Medelantal anställda              | 7       | 7       | 0       |

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Balanserad vinst | 224 923        |
| Årets vinst      | 271 122        |
| Kronor           | <b>496 045</b> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| till reservfonden avsätts | 28 000         |
| i ny räkning överförs     | 468 045        |
| Kronor                    | <b>496 045</b> |

/s/ m

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Resultaträkning

|                                                   |     | 2002-01-01<br>-2002-12-31 | 2001-01-01<br>-2001-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                   | Not |                           |                           |
| <b>Rörelsens intäkter:</b>                        |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 37 423 453                | 36 857 574                |
| Övriga intäkter                                   |     | 72 216                    | 123 236                   |
|                                                   |     | <b>37 495 669</b>         | <b>36 980 810</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader:</b>                       |     |                           |                           |
| Underhållskostnader                               |     | -2 692 603                | -3 373 362                |
| Driftskostnader                                   | 2,3 | -10 027 213               | -9 763 466                |
| Taxebundna kostnader                              |     | -9 189 538                | -8 716 140                |
| Fastighetsskatt                                   |     | -1 212 358                | -1 046 157                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4   | -3 316 281                | -2 861 199                |
| Övriga rörelsekostnader                           |     | 0                         | -2 484                    |
|                                                   |     | <b>-26 437 993</b>        | <b>-25 762 808</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>11 057 676</b>         | <b>11 218 002</b>         |
| <b>Resultat från finansiella investeringar:</b>   |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                                     | 5   | 428 947                   | 470 094                   |
| Räntekostnader                                    | 6   | -11 087 856               | -11 540 293               |
|                                                   |     | <b>-10 658 909</b>        | <b>-11 070 199</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>398 767</b>            | <b>147 803</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>398 767</b>            | <b>147 803</b>            |
| Skatt på årets resultat                           | 7   | -127 645                  | -39 608                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>271 122</b>            | <b>108 195</b>            |

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Balansräkning

|                                              | Not | 2002-12-31         | 2001-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b><i>Tillgångar</i></b>                     |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      | 8   |                    |                    |
| Byggnader och mark                           |     | 212 970 896        | 214 248 796        |
| Inventarier och tillval                      |     | 1 889 745          | 1 147 517          |
| Pågående ny- och ombyggnader                 |     | 3 722 051          | 0                  |
|                                              |     | <b>218 582 692</b> | <b>215 396 313</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 9   | 40 000             | 40 000             |
|                                              |     | <b>40 000</b>      | <b>40 000</b>      |
| <b><i>Summa anläggningstillgångar</i></b>    |     | <b>218 622 692</b> | <b>215 436 313</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Kundfordringar                               |     | 4 274 688          | 3 512 766          |
| Fordringar på Nykvarns kommun                | 10  | 9 576 184          | 16 015 519         |
| Övriga fordringar                            |     | 121 187            | 140 868            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 266 855            | 0                  |
|                                              |     | <b>14 238 914</b>  | <b>19 669 153</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <b>972 267</b>     | <b>734 650</b>     |
| <b><i>Summa omsättningstillgångar</i></b>    |     | <b>15 211 181</b>  | <b>20 403 803</b>  |
| <b><i>Summa tillgångar</i></b>               |     | <b>233 833 873</b> | <b>235 840 116</b> |

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Balansräkning, forts

|  | Not | 2002-12-31 | 2001-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
|--|-----|------------|------------|

### *Eget kapital och skulder*

#### Eget kapital

11

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital (500 aktier à nom 10 000 kr)

5 000 000

5 000 000

Ej registrerat aktiekapital

10 000 000

0

Reservfond

65 000

50 000

**15 065 000**

**5 050 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

224 923

131 727

Årets resultat

271 122

108 195

**496 045**

**239 922**

#### *Summa eget kapital*

**15 561 045**

**5 289 922**

#### Avsättningar

12

Avsättningar för skatter

236 423

108 778

**236 423**

**108 778**

#### Långfristiga skulder

13

Skulder till Nykvarns kommun

207 200 000

217 200 000

**207 200 000**

**217 200 000**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

9 555

Leverantörsskulder

3 724 806

7 409 913

Övriga skulder

1 307 538

1 211 053

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 804 061

4 610 895

**10 836 405**

**13 241 416**

#### *Summa eget kapital och skulder*

**233 833 873**

**235 840 116**

#### Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga */in me*

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Kassaflödesanalys

|                                                                                         | 2002-01-01<br>Not -2002-12-31 | 2001-01-01<br>-2001-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                               |                           |
| Rörelseresultat                                                                         | 11 057 676                    | 11 218 002                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                               |                           |
| Avskrivningar                                                                           | 3 316 281                     | 2 861 199                 |
| Övrigt                                                                                  | 0                             | 0                         |
|                                                                                         | <b>14 373 957</b>             | <b>14 079 201</b>         |
| Erhållen ränta                                                                          | 428 947                       | 470 094                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -11 087 855                   | -11 545 426               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 715 049</b>              | <b>3 003 869</b>          |
| Förändringar i rörelsekapital                                                           |                               |                           |
| Ökning av fordringar 1)                                                                 | -1 009 096                    | -3 240 068                |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                      | -2 405 011                    | 6 553 377                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>300 942</b>                | <b>6 317 178</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                               |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                             | -6 502 660                    | -3 119 446                |
| Försäljning av inventarier                                                              | 0                             | 20 366                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-6 502 660</b>             | <b>-3 099 080</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                               |                           |
| Ökning av aktiekapitalet                                                                | 10 000 000                    | 4 000 000                 |
| Förändring av långfristiga skulder                                                      | -10 000 000                   | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>0</b>                      | <b>4 000 000</b>          |
| <b>Förändring av likvida medel 1)</b>                                                   | <b>-6 201 718</b>             | <b>7 218 098</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början 1)</b>                                                | <b>16 750 170</b>             | <b>9 532 072</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut 1)</b>                                                  | <b>10 548 452</b>             | <b>16 750 170</b>         |

1) Fordran på koncernkonto hos Nykvarns kommun redovisas i kassaflödesanalysen som likvida medel. *ml*

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### *Allmänt*

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Bolaget har därför bytt redovisningsprincip angående uppskjuten skatt. Bolaget har som jämförelseår justerat verksamhetsår 2001, vilket närmare beskrivs i not 14.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej framgår av not nedan.

### *Fordringar*

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Anläggningstillgångar*

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar på byggnader har under 2002 ökats till 1,6% från 1,5%. Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

#### Avskrivningstider

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Datautrustning                              | 33 %  |
| Byggnader                                   | 1,6 % |
| Tillval, med undantag för balkongutrustning | 20 %  |
| och säkerhetsdörrar. Dessa skrivs av med    | 2 %   |
| Inventarier och tillval                     | 20 %  |

### *Nyckeltalsdefinitioner*

#### Avkastning på eget kapital

Nettoresultat i procent av justerat eget kapital.

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.



# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

---

## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning fördelar sig enligt följande:

|          | Nettoomsättning   |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
|          | 2002              | 2001              |
| Bostäder | 30 239 842        | 29 833 187        |
| Lokaler  | 6 051 323         | 5 803 575         |
| Övrigt   | 1 132 288         | 1 220 812         |
|          | <b>37 423 453</b> | <b>36 857 574</b> |

### Not 2 Upplysning av revisorns arvode

| Arvode och kostnadsersättning | 2002           | 2001           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ernst &amp; Young AB</b>   |                |                |
| Revisionsuppdrag              | 77 000         | 83 000         |
| Övriga uppdrag                | 73 000         | 76 000         |
|                               | <b>150 000</b> | <b>159 000</b> |
|                               | <b>2002</b>    | <b>2001</b>    |

### Not 3 Personal

*Medelantalet anställda:*

|         |          |          |
|---------|----------|----------|
| Män     | 4        | 4        |
| Kvinnor | 3        | 3        |
|         | <b>7</b> | <b>7</b> |

*Löner och andra ersättningar:*

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Styrelsen och verkställande direktören | 537 096          | 269 631          |
| Övriga anställda                       | 1 289 285        | 1 571 631        |
|                                        | <b>1 826 381</b> | <b>1 841 262</b> |

*Sociala kostnader:*

|                                                              |                |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören | 22 020         | 5 676          |
| Pensionskostnader övriga anställda                           | 88 327         | 9 380          |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                        | 573 645        | 924 951        |
|                                                              | <b>683 992</b> | <b>940 007</b> |

Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktör rätt till avgångsersättning motsvarande sex månadslöner. /in

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

|                                  | 2002             | 2001             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 4 Avskrivningar</b>       |                  |                  |
| <i>Avskrivningar enligt plan</i> |                  |                  |
| Byggnader och mark               | 3 047 490        | 2 653 436        |
| Inventarier                      | 268 791          | 200 419          |
|                                  | <b>3 316 281</b> | <b>2 853 855</b> |

|                            | 2002           | 2001           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 5 Ränteintäkter</b> |                |                |
| Ränteintäkter              | 428 947        | 470 094        |
| <b>Summa</b>               | <b>428 947</b> | <b>470 094</b> |

|                                  | 2002               | 2001               |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 6 Räntekostnader</b>      |                    |                    |
| Räntekostnader, långfristiga lån | -11 087 856        | -11 540 293        |
| <b>Summa</b>                     | <b>-11 087 856</b> | <b>-11 540 293</b> |

|                                                        | 2002           | 2001          |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Not 7 Skatt på årets resultat</b>                   |                |               |
| Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader | 127 645        | 39 608        |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>                         | <b>127 645</b> | <b>39 608</b> |

|                                                 | 2002-12-31         | 2001-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Materiella anläggningstillgångar</b>   |                    |                    |
| <b>Byggnader och mark</b>                       |                    |                    |
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i>              | 219 547 064        | 217 200 000        |
| Inköp                                           | 2 055 506          | 2 347 064          |
| Omrubricerat som byggnadsinventarier            | -454 558           | 0                  |
| <i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>221 148 012</b> | <b>219 547 064</b> |
| <i>Ingående avskrivningar</i>                   | -5 298 268         | -2 644 832         |
| Årets avskrivningar                             | -2 882 257         | -2 653 436         |
| Omrubricerat som byggnadsinventarier            | 3 409              | 0                  |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-8 177 116</b>  | <b>-5 298 268</b>  |
| <b>Bokfört värde</b>                            | <b>212 970 896</b> | <b>214 248 796</b> |

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Taxeringsvärden

|         |                    |                    |
|---------|--------------------|--------------------|
| Mark    | 52 175 000         | 45 293 000         |
| Byggnad | 155 705 000        | 134 499 000        |
|         | <b>207 880 000</b> | <b>179 792 000</b> |

**2002-12-31**      **2001-12-31**

## Inventarier och tillval

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i>              | 1 504 139        | 794 607          |
| Inköp                                           | 725 103          | 732 382          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0                | -22 850          |
| Omrubricerat som byggnadsinventarier            | 454 558          | 0                |
| <i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>2 683 800</b> | <b>1 504 139</b> |

|                                            |                 |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Ingående avskrivningar</i>              | -356 622        | -156 475        |
| Försäljningar/utrangeringar                | 0               | 272             |
| Årets avskrivningar                        | -434 024        | -200 419        |
| Omrubricerat som byggnadsinventarier       | -3 409          | 0               |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i> | <b>-794 055</b> | <b>-356 622</b> |

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Bokfört värde | <b>1 889 745</b> | <b>1 147 517</b> |
|---------------|------------------|------------------|

## Pågående ny- och ombyggnader

|                                                 |                  |          |
|-------------------------------------------------|------------------|----------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i>              | 0                | 0        |
| Inköp                                           | 3 722 051        | 0        |
| <i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>3 722 051</b> | <b>0</b> |

|               |                  |          |
|---------------|------------------|----------|
| Bokfört värde | <b>3 722 051</b> | <b>0</b> |
|---------------|------------------|----------|

**2002-12-31**      **2001-12-31**

## Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                    |        |        |
|--------------------|--------|--------|
| 4 st andelar i HBV | 40 000 | 40 000 |
|--------------------|--------|--------|

**2002-12-31**      **2001-12-31**

## Not 10 Fordringar på Nykvarns kommun

|                         |           |            |
|-------------------------|-----------|------------|
| Fordran på koncernkonto | 9 576 184 | 16 015 519 |
|-------------------------|-----------|------------|

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Not 11 Eget kapital

|                                                                                     | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balanserad<br>vinst | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång<br>enligt fastställd<br>balansräkning föregående<br>år      | 5 000 000         | 50 000          | 200 897             | 147 803           | 5 398 700         |
| Effekt av byte av<br>redovisningsprincip                                            |                   |                 | -69 169             | -39 608           | -108 777          |
| <b>Ingående eget kapital<br/>justerat i enlighet med<br/>ny redovisningsprincip</b> | <b>5 000 000</b>  | <b>50 000</b>   | <b>131 728</b>      | <b>108 195</b>    | <b>5 289 923</b>  |
| Ej registrerat aktiekapital                                                         | 10 000 000        |                 |                     |                   | 10 000 000        |
| Överföring av föregående<br>års resultat                                            |                   | 15 000          | 93 195              | -108 195          | 0                 |
| Årets resultat                                                                      |                   |                 |                     | 271 122           | 271 122           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                                                      | <b>15 000 000</b> | <b>65 000</b>   | <b>224 923</b>      | <b>271 122</b>    | <b>15 561 045</b> |

2002-12-31 2001-12-31

## Not 12 Avsättningar

|                          |         |         |
|--------------------------|---------|---------|
| Skatt - uppskjuten skatt | 236 423 | 108 778 |
|--------------------------|---------|---------|

## Not 13 Förfallotid skulder

|                              | Förfaller till betalning |          |                    |           |
|------------------------------|--------------------------|----------|--------------------|-----------|
| Skuld                        | Skuld per                | Inom ett | Inom ett till      | Senare än |
|                              | 2002-12-31               | år       | fem år             | fem år    |
| Skulder till Nykvarns kommun | 207 200 000              | 0        | 207 200 000        |           |
|                              | <b>207 200 000</b>       | <b>0</b> | <b>207 200 000</b> |           |

0 / m m

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Not 14 Omräkning till ny redovisningsprincip

### (Uppskjuten skatt)

År 2002 övergick AB Nykvarnsbostäder till en ny redovisningsprincip, som påverkade redovisningen av bolagets resultat- och balansräkning enligt nedan (poster i sammandrag för år 2001)

|                                         | Enligt fastställda<br>resultat- och<br>balansräkningar | Efter omräkning till<br>ny redovisnings-<br>princip |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                  |                                                        |                                                     |
| Nettoomsättning                         | 36 980 810                                             | 36 980 810                                          |
| Rörelsekostnader                        | -25 762 808                                            | -25 762 808                                         |
| <b>Rörelseresultat</b>                  | <b>11 218 002</b>                                      | <b>11 218 002</b>                                   |
| Finansiella poster                      | -11 070 199                                            | -11 070 199                                         |
| Resultat efter finansiella poster       | <b>147 803</b>                                         | <b>147 803</b>                                      |
| Uppskjuten skatt                        | -                                                      | -39 608                                             |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>147 803</b>                                         | <b>108 195</b>                                      |
| <b>Balansräkning</b>                    |                                                        |                                                     |
| <b>Tillgångar</b>                       |                                                        |                                                     |
| Anläggningstillgångar                   | 215 436 313                                            | 215 436 313                                         |
| Omsättningstillgångar                   | 20 403 803                                             | 20 403 803                                          |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>235 840 116</b>                                     | <b>235 840 116</b>                                  |
| <b>Eget kapital</b>                     |                                                        |                                                     |
| Bundet eget kapital                     | 5 050 000                                              | 5 050 000                                           |
| <i>Fritt eget kapital</i>               |                                                        |                                                     |
| Balanserat resultat                     | 200 897                                                | -69 170                                             |
| Årets resultat                          | 147 803                                                | -39 608                                             |
| <b>Summa eget kapital</b>               | <b>5 398 700</b>                                       | <b>5 289 922</b>                                    |
| <b>Skulder</b>                          |                                                        |                                                     |
| Avsättningar                            | -                                                      | 108 778                                             |
| Långfristiga skulder                    | 217 200 000                                            | 217 200 000                                         |
| Kortfristiga skulder                    | 13 241 416                                             | 13 241 416                                          |
| <b>Summa skulder</b>                    | <b>230 441 416</b>                                     | <b>230 550 194</b>                                  |
| <b>Summa skulder &amp; eget kapital</b> | <b>235 840 116</b>                                     | <b>235 840 116</b>                                  |

# AB Nykvarnsbostäder

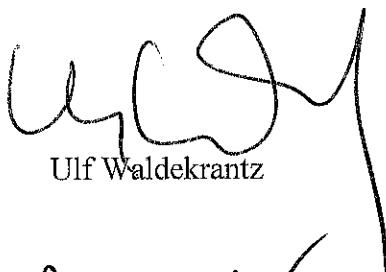
Org nr 556577-2323

---

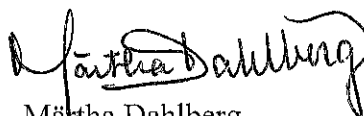
Nykvarn den 23 april 2003



Ulf Andersson  
Styrelsens ordförande



Ulf Waldekrantz



Märtha Dahlberg



Jan Holmqvist



Anders Nordström



Herje Larson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 april 2003



Magnus Karlström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till bolagsstämman i Aktiebolaget Nykvarnsbostäder

Org.nr 556577-2323

---

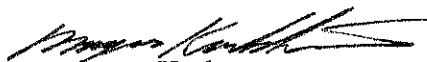
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Aktiebolaget Nykvarnsbostäder för år 2002. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 23 april 2003

  
Magnus Karlström  
Auktoriserad revisor

## **Till bolagsstämman i Aktiebolaget Nykvarnsbostäder**

Organisationsnummer 556577-2323

### ***Granskningsrapport för år 2002***

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2002.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild rapport 2003-05-05. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Som framgår av särskild granskningspromemoria har jag noterat vissa brister i den interna kontrollen.

Jag finner inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Nykvarn den 6 maj 2003

  
Rolf Pettersson

Av kommunfullmäktige i Nykvarns kommun  
utsedd lekmannarevisor

## Rapport avseende granskning av bokslut och intern kontroll

---

### **AB Nykvarnsbostäder**

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Räkenskapsår | 2002             |
| Datum        | 22 april 2003    |
| Till         | Styrelsen        |
| Från         | Magnus Karlström |

---

### **1 Allmänt om bokslutsprocessen**

Vi får härmed avge rapport efter utförd löpande granskning och bokslutsgranskning för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31. Rapporten innehåller i första hand iakttagelser från bokslutsgranskningen avseende väsentliga poster och för övriga poster endast om det ansetts nödvändigt mot bakgrund av gjorda noteringar i samband med granskningsarbetet.

Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla svagheter i rutiner och intern kontroll.

### **2 Sammanfattning**

År 2002 har varit bolagets tredje verksamhetsår. Nykvarnsbostäders redovisning och förvaltning har under året hanterats av bolagets personal. Nykvarns kommun har liksom tidigare år hanterat löneadministrationen för bolagets personal.

I vår granskning har vi bla noterat

- att bolagets administrativa rutiner bör förstärkas. Under året har eftersläpningar med avstämningar av väsentliga konton noterats.
- att bolaget bör etablera tydliga redovisningsprinciper för klassificering av ombyggnader, renoveringar samt ny- och tillbyggnader. Av principerna bör redan på projektstadiet klart framgå projektets påverkan på bolaget, dvs vad som aktiveras respektive kostnadsförs.

- att bolaget bör fortsätta etablera och dokumentera de viktigaste rutinerna för bolagets administration och redovisning.
- att bolagets soliditet är låg, även efter den nyemission som genomförts.
- att bolaget bör etablera rutiner för uppföljning av hyresfordringar.
- att bolaget löpande bör uppdatera anläggningsregistret.
- att bolaget har utarbetat en upphandlings-/inköspolicy.

### **3 Förvaltningsrevision**

Granskningen av den löpande redovisningen, den interna kontrollen samt verkställande direktören och styrelsens ledning, planering och kontroll har dels skett löpande under året, dels i samband med bokslutsgranskningen

#### **3.1 Intern kontroll**

Granskning av den interna kontrollen har bland annat omfattat genomgång av rutiner för hur bolagets redovisning och administration hanterats under året.

##### **3.1.1 Ekonomisystem**

Under år 2000 anskaffade bolaget ett på markanden nytt ekonomisystem för hanteringen av redovisning, hyresavisering och övriga administrativa rutiner. Handbok över systemet fanns under år 2000 inte tillgänglig från leverantören. Systemleverantören har under 2001 tillsammans med bolaget utvecklat rutiner för hur systemet skall tillämpas. Beskrivningar finns idag över vissa moment. Någon dokumentation och handbok över systemet i övrigt finns inte framtaget av leverantören. Bolaget bör fortsätta sitt arbete med att dokumentera ekonomisystemet i enlighet med bokföringslagens krav.

##### **3.1.2 Principer vid ombyggnad/renovering/ny- och tillbyggnad**

I vår granskning har vi noterat en avsaknad av policy för hur bolaget skall hantera ombyggnader, renoveringar samt ny- och tillbyggnader redovisningsmässigt. Styrelsen bör fastställa en policy för hur och när aktivering respektive kostnader skall tas. Klara riktlinjer bör etableras så att det redan på projektstadiet klart framgår projektets påverkan på bolaget.

### **3.1.3 Hyresfordringar**

Bolaget bör dokumentera vilka principer som gäller vid värdering av förfallna hyresfordringar. Kravrutin samt rutin för avstämning och uppföljning av hyresreskontran måste etableras.

### **3.1.4 Nyemission**

Ägaren har på bolagsstämman under våren 2002 beslutat att genom nyemission öka aktiekapitalet med 10 mkr. Nyemissionen är registrerad hos PRV den 6 mars 2003. Vi noterar att bolagets soliditet är fortsatt låg även efter beslutad nyemission.

### **3.1.5 Löpande avstämningar**

Liksom föregående år rekommenderar vi bolaget att fortsätta etablera och dokumentera de viktigaste rutinerna för bolagets administration och redovisning. Vi har noterat att bolaget har en fortsatt liten administration med få resurser. Bolaget är tex mycket sårbart för frånvaro hos personalen. Vidare noterar vi att de få administrativa resurserna påverkat bolagets arbete med löpande avstämningar och uppföljningar under året. Bolaget har under året släpat efter med avstämningar av väsentliga konton.

## **3.2 Bokslutsprocessen**

Bolaget bör till kommande år utveckla och effektivisera bokslutsprocessen. Avstämningar av väsentliga konton bör genomföras regelbundet under året för att minska arbetsbelastningen vid årsbokslutet. Med tydliga principer för tex värdering av hyresfordringar, aktivering av posten fastigheter, avskrivningar och dokumentation av avstämningar underlättas bokslutsarbetet.

## **4 Resultaträkningen**

### **4.1 Hyresintäkter**

Dokumenterade rutiner för hyresavisering och uppföljning saknas. Vi rekommenderar bolaget att dokumentera rutinen.

### **4.2 Rörelsens kostnader**

Räntekostnaderna har sjunkit med ca 400 kkr. Minskningen beror på att ägaren omvandlat 10 000 kkr av sin långfristiga utlåning till bolaget till aktiekapital genom en nyemission.

#### **4.3 Övrigt**

Bolaget redovisar ett resultat på ca 400 kkr. Bolagets marginal är således inte stor. En god ekonomisk uppföljning krävs löpande under året för att i tid notera en oplanerad utveckling och vidta åtgärder.

### **5 Kommentarer till vissa balansposter**

#### **5.1 Byggnader och mark**

Anläggningsregister över bolagets fastigheter finns upprättat.

Pågående arbeten uppgår i bokslutet till 3 722 kkr. Merparten avser uppförande av fastighet för generationsboende. Vidare ingår nedlagda utgifter för ombyggnad av Postens nya lokaler.

Bolaget har under 2002 ökat avskrivningstakten på fastigheterna från 1,5% till 1,6%. Bolaget har som mål att öka avskrivningstakten till 2% vilket motsvarar de skattemässiga avskrivningarna.

#### **5.2 Tillval och Inventarier**

Bolaget har upprättat ett anläggningsregister under 2001. Anläggningsregistret bör dock uppdateras löpande vilket ej skett under året.

Följande avskrivningstider tillämpas av bolaget:

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Tillval            | 20% |
| Balkonginglasning  | 2%  |
| Säkerhetsdörrar    | 2%  |
| Inventarier övrigt | 20% |
| Datautrustning     | 33% |

Bolaget bör löpande utvärdera om avskrivningstiderna motsvarar tillgångarnas ekonomiska livslängd.

#### **5.3 Kundfordringar**

Av bolagets kundfordringar i bokslutet är ca 14% (594 kkr) förfallna och äldre än 30 dagar. Rutin för avstämning och uppföljning av hyresreskontran, inkluderande kravrutin, bör etableras och dokumenteras.

#### 5.4 Moms

Bolaget har redovisat och betalt för mycket moms med ca 180 kkr under året, varför rättelse bör ske.

#### 5.5 Upplupna kostnader

Bolaget har reserverat 55 kkr avseende osäkra hyresfordringar. Reserven uppgår till samma belopp som föregående år. Bolaget har reserverat 111 kkr avseende avhysningskostnader.

### 6 Slutsats

Enligt vår uppfattning har omfattningen av vår revision varit tillfredsställande och genomförd enligt god revisionssed. Efter att alla punkter enligt upprättade granskningsprogram har genomförts med ett tillfredsställande resultat, är det vår uppfattning att bokslutet per 2002-12-31 för AB Nykvarnsbostäder är upprättat enligt god redovisningssed och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

Södertälje den 22 april 2003



Magnus Karlström  
Auktoriserad revisor



Tom Åhgren

Organisationsnummer 556577-2323

**DELÅRSRAPPORT FÖR AB NYKVARNSBOSTÄDER  
2002-01-01 – 2002-08-31**

Verkställande direktören får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari till 31 augusti 2002.

**Allmänt**

AB Nykvarnsbostäder ägs helt av Nykvarns kommun. Bolaget äger och förvaltar hyres- och centrumfastigheter i Nykvarns kommun. Företaget är anslutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

**Aktiekapital**

Aktiekapitalet har genom nyemission höjts med 10 000 000 kr till totalt 15 000 000 kr.

**Omsättning och resultat**

Bolagets omsättning under perioden uppgick till 24 959 tkr (23 962 tkr). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 458 tkr (2 041 tkr).

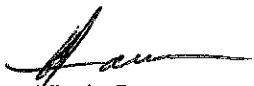
**Investeringar**

Periodiskt underhåll och lägenhetsunderhåll fortgår enligt plan. Produktion av en villa med två lägenheter och två personalrum för särskilt boende har påbörjats.

**Finansiering och likviditet**

Den finansiella ställningen har ej väsentligt förändrats under perioden. Likviditeten uppgår till 13 700 tkr (7 300) tkr.

Nykvarn 2002-10-30



Herje Larson  
Verkställande direktör