

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2003-01-01 - 2003-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01- 2003-12-31

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

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-3
Översikt och förslag till vinstdisposition	4
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Noter	10-14

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Organisationsanslutning

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

Nyproduktion

Under året har Nykvarnsbostäder förvärvat fastigheten Kaffekvarnen 12 av kommunen.

24 stycken lägenheter kommer att uppföras i fyra separata byggnader. Hela projektet är beställt av Skanska enligt deras BO KLOK-koncept. Beräknade hyresintäkter bedöms täcka kostnader för produktion och finansiering. Nyproduktionen påbörjades under senhösten 2003 och inflyttning är beräknad till efter sommaren 2004. Projektet skall ses som ett första steg mot att tillgodose den stora efterfrågan som finns på lägenheter inom Nykvarns centralort.

Det var mer än tio år sedan som det producerades hyresrätter i Nykvarn.

Nykvarnsbostäder tillsammans med kommunen har även påbörjat att detaljplanera flera områden där det går att förtäta på egen mark. Allt för att tillgodose den efterfrågan som finns.

Planerat underhåll

Totalt underhåll, exklusive vidarefakturerade kostnader för kommunarbete, uppgick till 3,3 Mkr (2,7 Mkr) och innefattar större åtgärder som HLU, målningsarbeten på Stenkullevägen och fortsatta stambyten på Gammeltorpsvägen. En tioårig underhållsplan finns som ständigt uppdateras.

Lokala anpassningar

Under året har lokalanpassningar gjorts åt Systembolaget som flyttat in i sina nya lokaler under våren 2003. Vårdcentralen påbörjade ett större inre renoveringsarbete i sina lokaler där Nykvarnsbostäder var med och bekostade ny ventilation. Omförhandling av hyreskontraktet med Vårdcentralen kommer att göras under 2004.

En annan större investering som gjordes i centrum var iordningsställandet av ytterligare ca 40 p-platser för att underlätta åtkomsten till det lokala utbudet av varor och tjänster.

Arbetet med projektering av om- och tillbyggnad av befintligt kommunhus intensifierades under hösten. Arbetet resulterade i att kommunen i februari 2004 formellt tog över projektet och därtill hörande åtaganden.

Drifts- och administrationskostnader

Drifts- och administrationskostnader uppgår till ungefär samma nivåer som föregående år.

En större reservering gjordes av osäkra kundfordringar till följd av eftersläpning vad gäller rutiner för krav och inkasso. Under senhösten 2003 har nya rutiner införts avseende krav och inkasso vilket gett positiva resultat. *mc*

Fastigetsbestånd

Företaget hade vid årets utgång 17 fastigheter med 629 lägenheter omfattande en samlad yta av 40 887 kvm, ett sextiototal lokaler med en sammanlagd yta av 7 675 kvm och lite drygt 500 p-platser samt ett 70-tal garageplatser.

Årets avskrivningar har ändrats från tidigare 1,6% till 2%. Denna ändring resulterade i ökade avskrivningskostnader med 0,7 Mkr jämfört med tidigare år.

I december genomförde Nykvarnsbostäder en marknadsvärdering av fastighetsbeståndet.

Marknadsvärdet uppgick till 258 Mkr, att jämföras med det bokförda värdet som vid utgången av året uppgick till 214 Mkr.

Under året har en gestaltungsplan tagits fram för Nykvarnsbostäder. Planen har tagit fasta på konceptet "Trädgårstadsens" karaktärer där gator och kvarter har tydliggjorts och gröna rum skapats. Denna plan ligger till grund för det fortsatta arbetet att göra fastighetsbeståndet och dess utemiljöer så attraktiva, trygga och beoendevänliga som möjligt. I planen har det även tagits hänsyn till planerade men ännu ej beslutade nyproduktioner.

Hyror

Hyrorna för bostäder och garage höjdes den 1 februari 2003 med 3,2% och den 1 januari 2004 gjordes motsvarande höjning med 2,9%. Lokaler kopplade till hyresgästföreningens förhandlingsordning höjdes med 2,34% den 1 januari 2003 och med 2% den 1 januari 2004.

Personal

Vid årsskiftet var 10 (7) personer anställda inom bolaget, varav 3 (2) deltid, 1 (0) föräldrarledig 1 (0) person var sjukskriven. I antalet deltidsanställda vid årsskiftet ingår även den tidigare VD:n vars slutlön erlades i januari 2004.

Styrelse

Ordinarie ledamöter i styrelsen har varit Ulf Andersson, ordförande, Ulf Waldekrantz, vice ordförande, Jan Holmqvist, Märtha Dahlberg och Anders Nordström.

Suppleanter har varit Johan Tynnerström, Christer Koch och Kent Persson.

Revisorer

Auktoriserade revisorer har varit Magnus Karlström, Ernst & Young med Magnus Fagerstedt, Ernst & Young som suppleant.

Lekmannarevisor har varit Rolf Pettersson med Håkan Andersson som ersättare.

Verkställand Direktör

Herje Larsson har varit verkställande direktör t.o.m. 15 oktober. Därefter är Johan Tynnerström tillförordnad verkställande direktör. *ML*

Översikt	2003	2002	2001
Nettoomsättning, kkr	40 455	37 423	36 858
Resultat efter finansiella poster, kkr	1 685	399	148
Avkastning på eget kapital, %	10,4%	3,8%	4,4%
Balansomslutning, kkr	236 817	233 834	235 840
Soliditet, %	7,1%	6,7%	2,3%
Medelantal anställda	7	7	7

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	468 045
Årets vinst	1 276 754
Summa	1 744 799

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till reservfonden avsätts	128 000
i ny räkning överförs	1 616 799
Summa	1 744 799 <i>ml</i>

Resultaträkning

		2003-01-01- Not 2003-12-31	2002-01-01- 2002-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	40 454 608	37 423 453
Övriga intäkter		86 392	72 216
		40 541 000	37 495 669
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-4 234 495	-2 692 603
Driftskostnader	2,3	-8 891 268	-10 027 213
Taxebundna kostnader		-9 356 907	-9 189 538
Fastighetsskatt		-1 242 347	-1 212 358
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-4 530 802	-3 316 281
Övriga rörelsekostnader		-24 644	0
Rörelseresultat		12 260 537	11 057 676
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	316 248	428 947
Räntekostnader	6	-10 892 317	-11 087 856
Resultat efter finansiella poster		1 684 468	398 767
Resultat före skatt		1 684 468	398 767
Skatt på årets resultat	7	-407 714	-127 645
Årets resultat		1 276 754	271 122

Balansräkning

	2003-01-01- Not 2003-12-31	2002-01-01- 2002-12-31
--	-------------------------------	---------------------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

8

Byggnader och mark

213 703 060

212 970 896

Inventarier och tillval

3 418 505

1 889 745

Pågående ny- och ombyggnader

2 563 652

3 722 051

Summa materiella anläggningstillgångar***219 685 217******218 582 692*****Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

40 000

40 000

Summa finansiella anläggningstillgångar***40 000******40 000******Summa anläggningstillgångar******219 725 217******218 622 692*****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

3 354 311

4 274 688

Fordringar på Nykvarns kommun

10

12 744 858

9 576 184

Övriga fordringar

101 969

121 187

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

266 855

Summa kortfristiga fordringar***16 201 138******14 238 914*****Kassa och bank****890 827****972 267*****Summa omsättningstillgångar******17 091 965******15 211 181******Summa tillgångar******236 817 182******233 833 873****men*

Balansräkning, forts

	2003-01-01- Not 2003-12-31	2002-01-01- 2002-12-31
--	-------------------------------	---------------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

11

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1.500 aktier á 10.000 kronor)

15 000 000

5 000 000

Ej registrerat aktiekapital

0

10 000 000

Reservfond

93 000

65 000

Summa bundet eget kapital**15 093 000****15 065 000*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

468 045

224 923

Årets resultat

1 276 754

271 122

Summa fritt eget kapital**1 744 799****496 045*****Summa eget kapital*****16 837 799****15 561 045****Avsättningar**

12

Avsättningar för skatter

644 137

236 423

Summa avsättningar**644 137****236 423****Långfristiga skulder**

13

Skuld till Nykvarns kommun

207 200 000

207 200 000

Summa långfristiga skulder**207 200 000****207 200 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

4 135 096

3 724 806

Övriga skulder

1 285 198

1 307 538

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 714 952

5 804 061

Summa kortfristiga skulder**12 135 246****10 836 405*****Summa eget kapital och skulder*****236 817 182****233 833 873****Poster inom linjen**

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

Kassaflödesanalys

	2003-01-01- Not 2003-12-31	2002-01-01- 2002-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 260 537	11 057 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 530 802	3 316 281
	16 791 339	14 373 957
Erhållen ränta	316 248	428 947
Erlagd ränta	-10 892 317	-11 087 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 215 270	3 715 049
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av fordringar 1)	190 550	-1 009 097
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	1 298 842	-2 405 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 704 662	300 941
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 633 329	-6 502 660
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 633 329	-6 502 660
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	10 000 000
Förändring av långfristiga skulder	0	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel 1)	2 071 333	-6 201 719
Likvida medel vid årets början	10 548 451	16 750 170
Likvida medel vid årets slut	12 619 784	10 548 451

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat 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. Avskrivningarna på byggnader har under 2003 ökat till 2,0% från 1,6%.

Avskrivningar görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt enligt nedanstående förteckning:

Nyttjandeperioder uppgår till:

Datautrustning	33%
Byggnader	2%
Kundanpassningar kommersiella lokaler	20%
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	2%
Inventarier och tillval	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning. *ml*

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2003	2002
Bostäder	31 145 742	30 239 842
Lokaler	6 596 247	6 051 323
Övrigt	2 712 619	1 132 288
Summa	40 454 608	37 423 453

Not 2 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	2003	2002
Revisionsuppdrag	120 250	77 000
Övriga uppdrag	282 292	73 000
Summa	402 542	150 000

Not 3 Personal

	2003	2002
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	4	4
Män	3	3
Summa	7	7

Löner och andra ersättningar:

Styrelsen och Verkställande direktörer	599 008	537 096
Övriga anställda	1 395 475	1 289 285
Summa	1 994 483	1 826 381

Sociala kostnader:

Pensionskostnader för styrelsen och VD	22 523	22 020
Pensionskostnader övriga anställda	96 881	88 327
Sociala avgifter enligt lag och avtal	720 010	573 645
Summa	839 414	683 992

Av posten ersättning till styrelse och VD avser 402.332 kr. tidigare VD och 81.831 kr. nuvarande VD. Den tidigare VD:ns anställningsförhållande med bolaget upphörde 2004-01-12.

Till ny VD skall bolaget teckna pension enligt ITP motsvarande ca 10% av bruttolönen samt att anställningsförhållandet löper t.o.m. 2004-12-31.

Av posten pensionskostnader för styrelse och VD avser 22.523 kr. tidigare VD. *ml*

Noter, forts**Not 4 Avskrivningar**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	3 652 427	3 047 490
Inventarier	878 375	268 791
Summa	4 530 802	3 316 281

Not 5 Ränteintäkter

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Ränteintäkter	316 248	428 947
Summa	316 248	428 947

Not 6 Räntekostnader

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	-10 892 317	-11 087 856
Summa	-10 892 317	-11 087 856

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	407 714	127 645
Summa	407 714	127 645 <i>ml</i>

Noter, forts**Not 8 Materiella anläggningstillgångar**

	2003	2002
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	221 148 012	219 547 064
Inköp	1 334 230	2 055 506
Omrubriceringar	3 096 051	-454 558
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>225 578 293</i>	<i>221 148 012</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 177 116	-5 298 268
Årets avskrivningar	-3 698 117	-2 882 257
Omrubricerat som byggnadsinventarier	0	3 409
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-11 875 233</i>	<i>-8 177 116</i>
Bokfört värde	213 703 060	212 970 896
Taxeringsvärden		
Mark	52 175 000	52 175 000
Byggnad	155 705 000	155 705 000
Summa	207 880 000	207 880 000
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	2 683 800	1 504 139
Inköp	1 837 445	725 103
Omrubriceringar	524 000	454 558
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>5 045 245</i>	<i>2 683 800</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-794 055	-356 622
Årets avskrivningar	-832 685	-434 024
Omrubricerat som byggnadsinventarier	0	-3 409
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-1 626 740</i>	<i>-794 055</i>
Bokfört värde	3 418 505	1 889 745 <i>ml</i>

Noter, forts

	2003	2002
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 722 051	0
Inköp	2 461 652	3 722 051
Omrubriceringar	-3 620 051	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>2 563 652</i>	<i>3 722 051</i>
Bokfört värde	2 563 652	3 722 051

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2003	2002
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 10 Fordringar på Nykvarns kommun

	2003	2002
Fordran på koncernkonto	11 728 957	9 576 184
Övriga fordringar	1 015 901	0
Bokfört värde	12 744 858	9 576 184

Not 11 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	65 000	224 923	271 122	15 561 045
Överföring av föregående års resultat		28 000	243 122	-271 122	0
Årets resultat				1 276 754	1 276 754
Belopp vid årets utgång	15 000 000	93 000	468 045	1 276 754	16 837 799 <i>me</i>

Noter, forts

Not 12 Avsättningar

	2003	2002
Uppskjuten skatt	644 137	236 423
Bokfört värde	644 137	236 423

Not 13 Förfallotid skulder

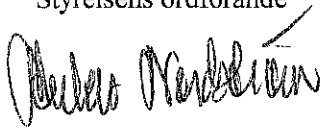
Skuld	Skuld per 2003-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	207 200 000	0	207 200 000	0
Bokfört värde	207 200 000	0	207 200 000	0

Nykvarn den 31 mars 2004


Ulf Andersson
Styrelsens ordförande


Märtha Dahlberg


Jan Holmqvist


Anders Nordström


Ulf Waldekrantz


Johan Tynnerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2004


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 2003. 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 31 mars 2004



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor

Rapport avseende granskning av bokslut och intern kontroll

AB Nykvarnsbostäder

Räkenskapsår 2003
Datum 2004-03-31
Till Styrelsen

1 Allmänt om bokslutsprocessen

Vi får härmed avge rapport efter utförd löpande granskning och bokslutsgranskning för år 2003. 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 2003 har varit bolagets fjärde verksamhetsår. Nykvarnsbostädernas redovisning och förvaltning har under året hanterats av bolagets personal. Nykvarns kommun har liksom tidigare år hanterat löneadministrationen för bolagets personal. Under hösten har förändring på VD-posten skett hos bolaget, tillförordnad VD finns utsedd.

I vår granskning har vi bla noterat

- att bolagets administrativa rutiner bör förstärkas. Under året har eftersläpningar med avstämningar av väsentliga konton noterats. Avstämningsrutinerna har förstärkts under slutet av året.
- 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 bolagets fastighetsbestånd har ett övervärde på ca 42 mkr.
- att bolaget bör fortsätta etablera och dokumentera de viktigaste rutinerna för bolagets administration och redovisning.
- att bolaget löpande bör uppdatera anläggningsregistret.

- att genomförda underhållsåtgärder bör kopplas till underhållsplanen för bedömning och utvärdering av genomförda åtgärder och kvarstående behov.

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. Viss dokumentation över systemet finns framtaget av leverantören. Bolaget bedömer att systemdokumentationen fortsatt innehåller brister. Dokumentationen bedöms inte vara fullständig. 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 i likhet med tidigare år noterat en avsaknad av policy för hur bolaget skall hantera ombyggnader, renoveringar samt ny- och tillbyggnader redovisningsmässigt. Styrelsen bör fastställa en policy/redovisningsprinciper 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

I bokslutet 2003 har bolaget stämt av posten hyresfordringar och individuellt bedömt andelen osäkra hyresfordringar. Bolaget bör dokumentera kravrutin samt vilka principer som gäller vid värdering av förfallna hyresfordringar.

3.1.4 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. Bolagets avstämningsrutiner har förbättrats under året.

3.1.5 Underhållsplan

Bolaget har framtagit en underhållsplan som sträcker sig t.o.m 2013. Genomförda underhållsåtgärder bör kopplas till planen för bedömning och utvärdering av genomförda åtgärder och kvarstående behov.

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

Vi noterar att Bolaget under 2003 ökat avskrivningarna till 2% på byggnaderna. Bokförda avskrivningar överensstämmer med skattemässiga avskrivningar. De ökade avskrivningarna uppgår till ca 700 kkr.

4.3 Övrigt

Bolaget redovisar ett resultat på ca 1 269 kkr. Bolagets marginal är således inte stor. En god ekonomisk uppföljning krävs löpande under året för att i tid notera en oplanerad utveckling och för att kunna vidta eventuella åtgärder.

5 Kommentarer till vissa balansposter

5.1 Byggnader och mark

Anläggningsregister över bolagets fastigheter finns upprättat.

Pågående arbeten uppgår i bokslutet till 2 563 kkr. Merparten avser uppförande av ny hyresfastighet.

Under 2003 har Bolaget låtit genomföra en värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen som utgått från marknadsmässiga villkor visar ett övervärde på ca 42

mkr för bolagets fastighetsbestånd beaktat värde av hyresgäst Anpassningar och tillval.

5.2 Tillval och Inventarier

Bolagets anläggningsregister för inventarier och tillval bör fortlöpande uppdateras under året. Bolaget bör överväga om IT-stöd behövs för att administrera anläggningsregistret.

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 31% (1 028 kkr) förfallna. Individuell bedömning av osäkra kundfordringar har genomförts. Reserv för osäkra kundfordringar har gjorts med ca 560 kkr.

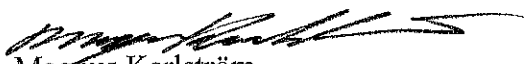
5.4 Moms

Bolaget har under året rättat felaktigt deklarerad moms sedan Bolaget startades. Korrigeringarna medförde en återbetalning på ca 900 kkr med en resultateffekt på ca 320 kkr.

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 2003-12-31 för AB Nykvarnsbostäder är upprättat enligt god redovisningssed och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

Södertälje den 31 mars 2004


Magnus Karlström
Auktoriserad revisor


Tom Åhgren
Godkänd revisor

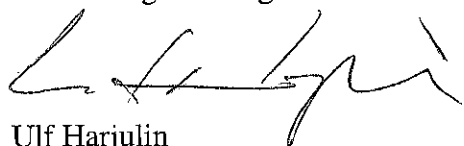
Nykvarnsbostäder AB
Järnavägen 7
155 34 Nykvarn

Stockholm den 20 april 2004

Granskningsrapport lekmannarevisor

Härmed översändes på uppdrag av Rolf Pettersson dels granskningsrapport,
dels granskningspromemoria för år 2003.

Med vänlig hälsning



Ulf Harjulin
Aukt revisor

Bilagor: Granskningsrapport
Granskningspromemoria

GRANSKNINGSPROMEMORIA 2003

AB Nykvarnsbostäder

Som lekmannarevisor för AB Nykvarnsbostäder har bolagsstämman utsett undertecknad Rolf Pettersson. Granskningen av den interna kontrollen samt verkställande direktörens och styrelsens ledning, planering och kontroll har skett genom Ernst & Young AB. Granskningen är utförd av auktoriserad revisor med särskild granskningsplan.

Nedan redovisas mina slutsatser av planerad och utförd granskning avseende räkenskapsåret 2003.

Verksamhetens ändamål

Bolaget har, enligt ägardirektiv och bolagsordning till ändamål att inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostadsförsörjningen inom kommunen. Större investeringar skall fastställas av kommunfullmäktige. Bolaget skall på bästa sätt förvalta och avkasta sin andel av koncernens kapital. Bolaget skall också tillse att medelsförvaltningen sköts med hög säkerhet. I övrigt är bolagets fastighetsbestånd en tillgång som skall vårdas och förvaltas.

Enligt bolagsordningen har bolaget till föremål för sin verksamhet att inom Nykvarns kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder samt därtill hörande kommersiella och kollektiva anordningar.

Vid granskningen av verksamhetens ändamål har det inte framkommit något som föranleder någon anmärkning. Verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och kommunfullmäktiges beslut.

Verksamhetens ekonomiska resultat, effektivitet och kvalitet

Verksamheten har bedrivits inom uppgjorda planer. Verksamheten bedöms bedrivas effektivt och med tillfredsställande kvalitet.

Efterlevnad av policies

Vid granskningen har det ej framkommit något som visar på att bolaget inte följer gällande policies.

Intern kontroll

En övergripande kontroll av arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion har genomförts utan anmärkning.

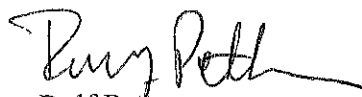
I samband med min granskning har framkommit, i likhet med noteringar vid garnskningen tidigare år, att bolaget ej har någon fastställd policy av vilken framgår hur renoveringar, om- och tillbyggnader samt nybyggnationer skall värderas för att redovisningen av dessa skall ske på ett riktigt sätt.

Liksom tidigare år jag även i år noterat att bolaget bör förstärka den interna kontrollen med avseende på de administrativa rutinerna. Så bör bolaget exempelvis tillse att de administrativa rutinerna dokumenteras på ett tillförlitligt sätt. Bolaget bör vidare tillse att rutiner implementeras för uppföljning av hyresfordringar för att i möjligaste mån undvika hyresförluster.

Slutsats

Granskningen av verksamheten under år 2003 är slutförd. Enligt min uppfattning har omfattningen av min revision varit tillfredsställande och genomförd enligt god revisionssed. Efter att punkterna enligt upprättade granskningsprogram har genomförts med ett tillfredsställande resultat, är det min uppfattning att bolagets verksamhet bedrivs i överensstämmelse med bolagsordning, ägardirektiv och kommunfullmäktiges beslut. Efterlevnaden av policies är god. Arbetsordningar och instruktioner har granskats utan anmärkning.

Nykvarn den 14 april 2004


Rolf Pettersson

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Nykvarnsbostäder

Organisationsnummer 556577-2323

Granskningsrapport för år 2003

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2003.

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 2004-04-14. 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 14 april 2004



Rolf Pettersson

Av kommunfullmäktige i Nykvarns kommun
utsedd lekmannarevisor

Org. nr. 556577-2323

DELÅRSRAPPORT FÖR AB NYKVARNSBOSTÄDER
2003-01-01 - 2003-08-31

Verkställande direktören får härmed avge delårsrapport för perioden
1 januari till 31 augusti 2003.

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).

Omsättning och resultat

Bolagets nettoomsättning under perioden uppgick till 27 845 tkr (24 959 tkr). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 2 395 tkr (1 458 tkr).

En prognos för 2003 visar på ett positivt resultat på mellan 500 - 1000 tkr.

Investeringar

Periodiskt underhåll och lägenhetsunderhåll fortgår enligt plan. Avtal har tecknats med Skanska Sverige AB om uppförande av 24 lägenheter i kv Kaffekvarnen 12.

Finansiering och likviditet

Den finansiella ställningen har ej väsentligt förändrats under perioden. Likviditeten uppgår till 12 200 tkr (13 700 tkr).

Nykvarn 2003-10-29



Johan Tynnerström
Verkställande direktör