

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknad kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på ordinarie bolagsstämma den 2005. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag på vinstdisposition.

Nykvarn den 2005

Johan Tynnerström

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01- 2004-12-31

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

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-3
Översikt och förslag till vinstdisposition	3
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisnings- och värderingsprinciper	8
Noter	9-13

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

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 2004 färdigställdes nyproduktionen av 24 stycken lägenheter på fastigheten Kaffekvarnen 12. Alla lägenheter var uthyrda i samband med inflyttning den 1 augusti.

Ny detaljplan för centrala delarna av Nykvarn beräknas ha vunnit laga kraft under sommaren 2005, vilken ger förutsättningar för ytterligare nyproduktion på ca 150 lägenheter.

Av dessa kan det vara rimligt att Nykvarnsbostäder bygger hälften som hyresrätter.

Enligt plan kommer första projektet att bli ca 30 lägenheter på Åshöjden, bakom kommunhuset, med början senhösten 2005.

Reparationer, underhåll och HLU

Totala kostnader under denna punkt uppgick till 4,8 Msek (4,9 Msek). Av dessa utgör kostnader för HLU 1,1 Msek (1,3 Msek). Övriga större kostnader är reparationer och underhåll av lekplatser, fasadrenoveringar, stambyten samt kostnader för elunderhåll.

Lokala anpassningar

Under året har endast en smärre lokalanpassning gjorts åt Systembolaget.

Drifts- och administrationskostnader

Årets drifts- och administrationskostnader uppgår till 4,2 Mkr (4,5 Mkr)

En större reservering gjordes av osäkra kundfordringar samtidigt som kravarbetet avseende sena betalare gett positivt resultat.

Fastighetsbestånd

Företaget hade vid årets utgång 18 fastigheter med 651 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.

Under 2004 har ingen ny fastighetsvärdering gjorts utan den värdering som gjordes i slutet av 2003 får även ligga till grund för årets jämförelse mellan marknadsvärde och bokfört värde.

Marknadsvärdet av Kaffekvarnen 12 har satts lika med produktionskostnaden.

Marknadsvärdet uppgick till 285 Mkr (258 Mkr), att jämföras med det bokförda värdet som vid utgången av året uppgick till 237 Mkr (214 Mkr).

Under året har även styrelsen fastställt principer för iordningställande av ytermiljöer såsom fasader och tomtmark.

Hyror

Hyrorna för bostäder och garage höjdes den 1 januari 2004 med 2,9 % och den 1 januari 2005 gjordes motsvarande höjning med 2,5%.

Personal

Vid årsskiftet var 8 (10) personer anställda inom bolaget, varav 1 (3) deltid, 1 (1) föräldrarledig *ml*

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.

Verkställande Direktör

Johan Tynnerström anställdes som ordinarie vd i november 2004.

Dessförinnan hade Johan Tynnerström ett tillfälligt förordnande.

Översikt	2004	2003	2002
Nettoomsättning, kkr	43 475	40 455	37 423
Resultat efter finansiella poster, kkr	2 467	1 685	399
Avkastning på eget kapital, %	13,9%	10,4%	3,8%
Balansomslutning, kkr	254 334	236 817	233 834
Soliditet, %	7,3%	7,1%	6,7%
Medelantal anställda	7	7	7

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 616 799
Årets vinst	1 759 720
Summa	3 376 519

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till reservfonden avsätts	180 000
i ny räkning överförs	3 196 519
Summa	3 376 519 <i>ml</i>

Resultaträkning

		2004-01-01- Not 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	43 475 155	40 454 608
Övriga intäkter		156 288	86 392
		43 631 443	40 541 000
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-3 528 328	-4 234 495
Driftskostnader	2,3	-13 491 400	-8 891 268
Taxebundna kostnader		-10 192 037	-9 356 907
Fastighetsskatt		-1 274 547	-1 242 347
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-4 932 658	-4 530 802
Övriga rörelsekostnader		0	-24 644
		-33 418 970	-28 280 463
<i>Rörelseresultat</i>		<i>10 212 473</i>	<i>12 260 537</i>
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	110 417	316 248
Räntekostnader	6	-7 856 201	-10 892 317
		-7 745 784	-10 576 069
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>2 466 689</i>	<i>1 684 468</i>
<i>Resultat före skatt</i>		<i>2 466 689</i>	<i>1 684 468</i>
Skatt på årets resultat	7	-706 969	-407 714
<i>Årets resultat</i>		<i>1 759 720</i>	<i>1 276 754</i>

Balansräkning

	2004-01-01-	2003-01-01-
Not	2004-12-31	2003-12-31

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

8

Byggnader och mark

237 505 487

213 703 060

Inventarier och tillval

4 096 970

3 418 505

Pågående ny- och ombyggnader

254 824

2 563 652

Summa materiella anläggningstillgångar***241 857 281******219 685 217*****Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

40 000

40 000

Summa finansiella anläggningstillgångar***40 000******40 000******Summa anläggningstillgångar******241 897 281******219 725 217*****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

2 423 027

3 354 311

Fordringar på Nykvarns kommun

10

3 606 576

12 744 858

Övriga fordringar

3 852 160

101 969

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

904 495

0

Summa kortfristiga fordringar***10 786 258******16 201 138*****Kassa och bank*****1 650 158******890 827******Summa omsättningstillgångar******12 436 416******17 091 965******Summa tillgångar******254 333 697******236 817 182***

Balansräkning, forts

	2004-01-01- Not 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
--	-------------------------------	---------------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

11

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1.500 aktier á 10.000 kronor)

15 000 000

15 000 000

Reservfond

221 000

93 000

Summa bundet eget kapital***15 221 000******15 093 000******Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

1 616 798

468 045

Årets resultat

1 759 720

1 276 754

Summa fritt eget kapital***3 376 518******1 744 799******Summa eget kapital******18 597 518******16 837 799*****Avsättningar**

12

Avsättningar för skatter

1 351 106

644 137

Summa avsättningar***1 351 106******644 137*****Långfristiga skulder**

13

Skuld till Nykvarns kommun

222 200 000

207 200 000

Summa långfristiga skulder***222 200 000******207 200 000*****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

3 311 815

4 135 096

Övriga skulder

393 184

1 285 198

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 480 074

6 714 952

Summa kortfristiga skulder***12 185 073******12 135 246******Summa eget kapital och skulder******254 333 697******236 817 182*****Poster inom linjen**

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

Kassaflödesanalys

	2004-01-01- Not 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 212 473	12 260 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 932 658	4 530 802
	15 145 131	16 791 339
Erhållen ränta	110 417	316 248
Erlagd ränta	-7 856 201	-10 892 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 399 347	6 215 270
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av fordringar 1)	-2 707 501	190 550
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	49 827	1 298 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 741 673	7 704 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 104 722	-5 633 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 104 722	-5 633 329
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	15 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 000 000	0
Förändring av likvida medel 1)	-7 363 049	2 071 333
Likvida medel vid årets början	12 619 784	10 548 451
Likvida medel vid årets slut	5 256 735	12 619 784

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

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.

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	4%
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:

	2004	2003
Bostäder	35 309 058	31 145 742
Lokaler	5 846 031	6 596 247
Övrigt	2 320 066	2 712 619
Summa	43 475 155	40 454 608

Not 2 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	2004	2003
Revisionsuppdrag	142 026	120 250
Övriga uppdrag	114 411	282 292
Summa	256 437	402 542

Not 3 Personal

	2004	2003
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	3	4
Män	4	3
Summa	7	7

Löner och andra ersättningar:

Styrelsen och Verkställande direktörer	562 109	599 008
Övriga anställda	1 745 121	1 395 475
Summa	2 307 230	1 994 483

Sociala kostnader:

Pensionskostnader för styrelsen och VD	55 000	22 523
Pensionskostnader övriga anställda	47 159	96 881
Sociala avgifter enligt lag och avtal	751 040	720 010
Summa	853 199	839 414

Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktören rätt till avgångsersättning motsvarande 6 månadslöner. *mol*

Noter, forts

Not 4 Avskrivningar

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	3 951 448	3 698 117
Inventarier	981 210	832 685
Summa	4 932 658	4 530 802

Not 5 Ränteintäkter

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ränteintäkter	110 417	316 248
Summa	110 417	316 248

Not 6 Räntekostnader

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	7 856 201	10 892 317
Summa	7 856 201	10 892 317

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	706 969	407 714
Summa	706 969	407 714 <i>AK</i>

Noter, forts

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	2004	2003
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	225 578 293	221 148 012
Inköp	25 400 361	1 334 230
Omrubriceringar	2 353 514	3 096 051
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>253 332 168</i>	<i>225 578 293</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 875 233	-8 177 116
Årets avskrivningar	-3 951 448	-3 698 117
Omrubricerat som byggnadsinventarier	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-15 826 681</i>	<i>-11 875 233</i>
Bokfört värde	237 505 487	213 703 060
Taxeringsvärden		
Mark	66 046 000	52 175 000
Byggnad	156 576 000	155 705 000
Summa	222 622 000	207 880 000
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	5 045 245	2 683 800
Inköp	1 659 675	1 837 445
Omrubriceringar	0	524 000
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>6 704 920</i>	<i>5 045 245</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 626 740	-794 055
Årets avskrivningar	-981 210	-832 685
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-2 607 950</i>	<i>-1 626 740</i>
Bokfört värde	4 096 970	3 418 505 <i>ml</i>

Noter, forts

	2004	2003
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 563 652	3 722 051
Inköp	44 686	2 461 652
Omrubriceringar	-2 353 514	-3 620 051
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>254 824</i>	<i>2 563 652</i>
<i>Bokfört värde</i>	<i>254 824</i>	<i>2 563 652</i>

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2004	2003
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
<i>Bokfört värde</i>	<i>40 000</i>	<i>40 000</i>

Not 10 Fordringar på Nykvarns kommun

	2004	2003
Fordran på koncernkonto	3 606 576	11 728 957
Övriga fordringar	0	1 015 901
<i>Bokfört värde</i>	<i>3 606 576</i>	<i>12 744 858</i>

Not 11 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	93 000	468 045	1 276 754	16 837 799
Överföring av föregående års resultat		128 000	1 148 753	-1 276 754	
Årets resultat				1 759 720	
<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>15 000 000</i>	<i>221 000</i>	<i>1 616 798</i>	<i>1 759 720</i>	<i>18 597 518</i> <i>ml</i>

Noter, forts**Not 12 Avsättningar**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Uppskjuten skatt	1 351 106	644 137
Bokfört värde	1 351 106	644 137

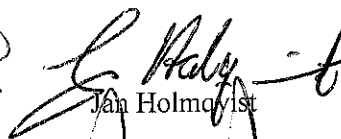
Not 13 Förfallotid skulder

Skuld	Skuld per 2004-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	222 200 000	0	222 200 000	0
Bokfört värde	222 200 000	0	222 200 000	0

Nykvarn den 20 april 2005


Ulf Andersson
Styrelsens ordförande


Märtha Dahlberg



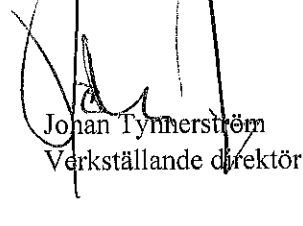
Jan Holmqvist



Anders Nordström



Ulf Waldekrantz


Johan Tynnerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 april 2005


Magnus Karlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Nykvarnsbostäder

Org.nr 556577-2323

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Nykvarnsbostäder för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 20 april 2005



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor

Rapport avseende granskning av bokslut och intern kontroll

AB Nykvarnsbostäder

Räkenskapsår 2004
Datum 2005-04-20
Till Styrelsen

1 Allmänt om bokslutsprocessen

Vi får härmed avge rapport efter utförd löpande granskning och bokslutsgranskning för år 2004. 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 2004 har varit bolagets femte verksamhetsår. Nykvarns kommun har liksom tidigare år hanterat löneadministrationen för bolagets personal. Under hösten har tillförordnad VD anställts som VD.

I vår granskning har vi bla noterat

- att bolagets administrativa rutiner förbättrats. Bolaget har etablerat en bättre struktur i arbetssätt och uppföljning inom de områden vi har granskat. Bolaget bör fortsätta etablera och framför allt dokumentera de viktigaste rutinerna för bolagets administration och redovisning.
- att bolaget bör etablera redovisningsprinciper för klassificering av ombyggnader, renoveringar samt ny- och tillbyggnader. Av principerna bör på projektstadiet klart framgå projektets påverkan på bolaget, dvs vad som aktiveras respektive kostnadsförs.
- att bolagets fastighetsbestånd bedöms ha ett övervärde beaktat genomförd värdering från 2003.
- 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 marknaden 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. Även bolaget upplever att systemet är svårarbetat rent administrativt samt bedömer att systemdokumentationen 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 att riktlinjer bör etableras och dokumenteras för hur bolaget skall hantera ombyggnader, renoveringar samt ny- och tillbyggnader redovisningsmässigt. Riktlinjer bör etableras så att det redan på projektstadiet klart framgår projektets påverkan på bolaget.

Vi noterar att bolaget idag följer principen att om driftsnettot vid en investering förbättras kan aktivering ske. I annat fall skall investeringen kostnadsföras.

3.1.3 Hyresfordringar

I bokslutet 2004 har bolaget stämt av posten hyresfordringar och individuellt bedömt andelen osäkra hyresfordringar. Bolaget anlitar inkassoföretag för indrivning av förfallna hyresfordringar. Rutin finns för avisering, avstämning och uppföljning av hyresfordringar. Bolaget bör dokumentera rutinen 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 sårbart för frånvaro hos personalen. Vidare noterar vi att bolaget under 2004 förbättrat uppföljnings- och avstämningsrutiner.

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.

3.1.6 Nybyggnation

Vid nybyggnation är det av vikt att beslutsunderlag upprättas som tar hänsyn till produktionskostnad och bedömt marknadsvärde. Om anskaffningsvärdet för en nybyggd fastighet överstiger marknadsvärdet kan ett nedskrivningsbehov uppstå.

3.2 Bokslutsprocessen

Bolaget har jämfört med tidigare år förbättrat bokslutsprocessen. Bokslutsarbete och avstämningar bedöms ha fungerat bra.

4 Kommentarer till vissa balansposter

4.1 Byggnader och mark

Byggnationen av Kaffekvarnen har färdigställts under året. Fastigheten har uppförts enligt konceptet "Bo-Klok". Statliga bidrag har erhållits vilka minskat anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet överstiger inte bedömt marknadsvärde.

Någon värdering av fastighetsbeståndet har inte genomförts under 2004. Värderingen från 2003 har bedömts vara aktuell också för 2004. Värderingen som utgått från marknadsmässiga villkor visade på ett övervärde på ca 42 mkr för år 2003.

4.2 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	4%
Säkerhetsdörrar	4%
Inventarier övrigt	20%
Datautrustning	33%

Bolaget bör löpande utvärdera om avskrivningstiderna motsvarar tillgångarnas ekonomiska livslängd. Under 2004 har bolaget ökat avskrivningarna på balkonginglasning och säkerhetsdörrar från 2% till 4%.

4.3 Kundfordringar

Individuell bedömning av osäkra kundfordringar har genomförts. Reserv för osäkra kundfordringar uppgår till 727 kkr. Bolagets reserv bedöms rimlig.

4.4 Uppskjuten skatteskuld

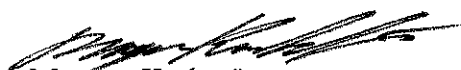
Genom en lagändring som trädde i kraft 2004, men som gäller retroaktivt från 2002 års taxering, medges direktavdrag skattemässigt även för utgifter avseende reparation och underhåll som aktiveras i räkenskaperna. Denna princip tillämpas i bolagets bokslut för 2004. Utgifterna för reparation och underhåll avseende fasadrenoveringar och stambyte av Nykvarn 10:30 har till del aktiverats. Aktiverat belopp uppgår till 2 707 kkr. Skattemässigt avdrag kommer yrkas för detta belopp i sin helhet i bolagets deklaration.

Uppskjuten skatteskuld uppgår till 1 351 kkr. Huvuddelen avser främst skatteskuld som en följd av att bolaget tillämpat möjligheten till skattemässigt direktavdrag för aktiverade utgifter.

5 Slutsats

Enligt vår uppfattning har omfattningen av vår revision varit tillfredsställande och genomförd enligt god revisionssed. Bokslutet bedöms upprättat enligt god redovisningssed och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

Södertälje den 20 april 2005



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor



Tom Åhgren
Godkänd revisor

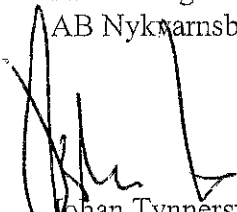
Länsstyrelsen i Stockholms län
Ulla Peterson
Box 22067
104 22 Stockholm

Nykvarn den 14 mars 2005

Angående utdelningar och andra ekonomiska överföringar för räkenskapsåret 2003 och 2004.

Undertecknad får härmed meddela att någon utdelning ej är gjord för räkenskapsåret 2003 och ej heller beslutad och således ej kommer göras för räkenskapsåret 2004.

Med vänliga hälsningar
AB Nykvärnsbostäder



Johan Tynnerström
Verkställande direktör



AB Nykvarnsbostäder
Järnvägen 7
155 34 NYKVARN

Utdelningar och andra ekonomiska överföringar

Ett allmännyttigt bostadsföretag ska enligt lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag 4 § skriftligen varje år till Länsstyrelsen lämna uppgift om beslutad utdelning och hur denna beräknats. Länsstyrelsen saknar uppgift om eventuell utdelning från er för räkenskapsåret 2003, varför ni snarast ombedes komma in med sådan.

Samtidigt vill Länsstyrelsen påminna om att det snart är dags att lämna motsvarande redovisning avseende det som beslutas under 2005 för räkenskapsåret 2004. Enligt regeringens regleringsbrev ska Länsstyrelsen, förutom utdelningar, till regeringen senast den 1 oktober i år, redovisa även andra former av ekonomiska överföringar som skett mellan bolag och ägare/moderbolag, varför sådana uppgifter emotses från er. Enligt regleringsbrevet ska de bostadsbolag som inte kommer in med uppgifter namnges.

Med vänlig hälsning


Ulla Peterson