

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01- 2005-12-31

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

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-3
Översikt och förslag till vinstdisposition	3
Resultaträkning - kostnadsslagsindeldad	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*

H

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 uppförde Nybo fyra fristående kedjehus som hyresrätt.

Med dessa hus ökade bolagets variation på bostadstyper samtidigt som efterfrågan för denna typ av boende kunde mötas.

Ny detaljplan för Centrum utarbetades under året och kunde vinna laga kraft i februari 2006.

I samband därmed fick bolaget direktiv att uppföra 24 lägenheter på Åshöjden. Lägenheterna kommer att uppföras under 2006 inom ramen för Skanskas Bo - klok koncept.

Reparationer, underhåll och HLU

Totala kostnader under denna punkt uppgick till 8,9 Mkr (7,5 Mkr). Av dessa utgör kostnader för HLU 1,8 Mkr (1,1 Mkr). Övriga större kostnader är reparationer och underhåll av lekplatser, utomhusmiljöer, fasadrenoveringar samt kostnader för elunderhåll.

Lokala anpassningar

Under året påbörjades om- och tillbyggnaden av kommunkontoret. Projektet ägs och drivs av kommunen. Arbetet beräknas vara klart under sommaren 2006. Detta innebär bland annat att bibliotek och socialkontor flyttar in i nya mer ändamålsenliga lokaler.

Ett nytt hyresavtal mellan kommunen och bolaget kommer att förhandlas fram i samband med att projektet färdigställs.

Drifts- och administrationskostnader

Årets drift- och administrationskostnader uppgår till 5,9 Mkr (5,2 MKR).

Fler administrativa projekt har bedrivits jämfört med föregående år.

Bland annat så har bolaget gjort två stycken större marknadsundersökningar som syftade dels till att kartlägga vilken typ av efterfrågan på olika typer av boendeformer som finns i Nykvarn och dels till att undersöka egna hyresgästers syn på bolagets servicenivå. Svarsfrekvensen var hög vilket ger ett bra underlag till fortsatt arbete med att utveckla verksamheten.

Under året lanserades en ny webbsida för att öka tillgängligheten av bolagets tjänster.

En omställningskostnad för ny organisation, se nedan under personal, har under året belastat bolagets resultat.

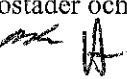
Fastighetsbestånd

Företaget hade vid årets utgång 18 fastigheter med 656 lägenheter omfattande en samlad yta av 42 553 kvm, ett sextiototal lokaler med en sammanlagd yta av 7 675 kvm och lite drygt 500 p-platser samt ett 70-tal garageplatser.

Under 2005 har ingen ny fastighetsvärdering gjorts utan den värdering som gjordes i slutet av 2003 får även i år ligga till grund för årets jämförelse mellan marknadsvärde och bokfört värde.

Marknadsvärdet av årets nyproduktion har satts lika med produktionskostnaden.

Marknadsvärdet uppgick till 292 Mkr (285 Mkr), att jämföras med det bokförda värdet som vid årets utgång uppgick till 240 Mkr (237 Mkr).

I Nykvarn är det fortfarande en stor efterfrågan på bostäder och bolaget har inga vakanser varför 2003 års marknadsvärdering inte anses, i vart fall, ha sjunkit. 

Hyror

Hyresförhandlingarna inför 2006 strandade i december i likhet med många andra allmännyttiga bolags förhandlingar. Ärendet är hänskjutet till Hyresmarknadskommittén för medling.

Vid tiden för undertecknandet av denna årsredovisning var fortfarande hyrorna för 2006 inte klara.

Personal

Under året genomfördes en omorganisation av bolagets städpersonal i syfte att bli mer effektivare och mer kostnadseffektiv. Av den anledningen sades 2 personer upp per den första september 2005 och ersattes med extern underentreprenör.

Upphandlingen av denna tjänst har gjorts enligt LOU.

Bolagets fastighetsskötare organiserades också om till att bli nya områdesvärdar.

Allt detta för att bättre kunna svara upp mot våra hyresgästers krav och på ett positivt sätt bemöta kritik som framkom enligt gjord marknadsundersökning.

Vid årsskiftet var 7 (10) personer anställda inom företaget.

Styrelse

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

Suppleanter har varit Mats Hallberg, Christer Koch och Kent Persson.

Revisorer

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

Lekmannarevisorer har varit Rolf Pettersson, med Håkan Andersson som ersättare.

Verkställande Direktör

Johan Tynnerström har under året varit verkställande direktör.

Översikt	2005	2004	2003
Nettoomsättning, kkr	43 803	43 475	40 455
Resultat efter finansiella poster, kkr	792	2 467	1 685
Avkastning på eget kapital, %	4,2%	13,9%	10,4%
Balansomslutning, kkr	258 292	254 334	236 817
Soliditet, %	7,4%	7,3%	7,1%
Medelantal anställda	7	7	7

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 196 518
Årets vinst	552 009
Summa	3 748 527

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	3 748 527
Summa	3 748 527



Resultaträkning

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	43 803 807	43 475 155
Övriga intäkter		64 438	156 288
		43 868 245	43 631 443
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-4 165 848	-3 528 328
Driftskostnader	2,3	-15 135 715	-13 491 400
Taxebundna kostnader		-10 493 519	-10 192 037
Fastighetsskatt		-1 274 550	-1 274 547
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-5 356 698	-4 932 658
		-36 426 330	-33 418 970
Rörelseresultat		7 441 915	10 212 473
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	96 871	110 417
Räntekostnader	6	-6 746 332	-7 856 201
		-6 649 461	-7 745 784
Resultat efter finansiella poster		792 454	2 466 689
Resultat före skatt		792 454	2 466 689
Skatt på årets resultat	7	-240 445	-706 969
Årets resultat		552 009	1 759 720

Balansräkning	Not	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och mark		234 381 454	237 505 487
Maskiner, inventarier & tillval		3 899 617	4 096 970
Pågående ny- och ombyggnad		7 970 238	254 824
Summa materiella anläggningstillgångar		246 251 309	241 857 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		246 291 309	241 897 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 783 108	2 423 027
Fordringar på Nykvarns kommun	10	6 539 289	3 606 576
Övriga fordringar		1 544 969	3 852 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		395 657	904 495
Summa kortfristiga fordringar		10 263 023	10 786 258
Kassa och bank		1 737 360	1 650 158
Summa omsättningstillgångar		12 000 383	12 436 416
Summa tillgångar		258 291 692	254 333 697

Balansräkning, forts	Not	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1.500 aktier)		15 000 000	15 000 000
Reservfond		401 000	221 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>15 401 000</i>	<i>15 221 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 196 518	1 616 798
Årets resultat		552 009	1 759 720
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 748 527</i>	<i>3 376 518</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>19 149 527</i>	<i>18 597 518</i>
Avsättningar	12		
Avsättningar för skatter		1 591 551	1 351 106
<i>Summa avsättningar</i>		<i>1 591 551</i>	<i>1 351 106</i>
Långfristiga skulder	13		
Skuld till Nykvarns kommun		222 200 000	222 200 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>222 200 000</i>	<i>222 200 000</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 998 066	3 311 815
Övriga skulder		121 039	393 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 231 509	8 480 074
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>15 350 614</i>	<i>12 185 073</i>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<i>258 291 692</i>	<i>254 333 697</i>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Kassaflödesanalys

	Not	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		7 441 915	10 212 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 356 698	4 932 658
		12 798 613	15 145 131
Erhållen ränta		96 871	110 417
Erlagd ränta		-6 746 332	-7 856 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 149 152	7 399 347
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar 1)		3 455 947	-2 707 501
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		3 165 541	49 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 770 640	4 741 673
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 750 726	-27 104 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 750 726	-27 104 722
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	15 000 000
Förändring av likvida medel 1)		3 019 914	-7 363 049
Likvida medel vid årets början		5 256 735	12 619 784
Likvida medel vid årets slut		8 276 649	5 256 735

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* *NA*

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2005	2004
Bostäder	36 390 172	35 309 058
Lokaler	6 670 843	5 846 031
Övrigt	742 792	2 320 066
Summa	43 803 807	43 475 155

Not 2 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	2005	2004
Revisionsuppdrag	70 702	142 026
Övriga uppdrag	21 211	114 411
Summa	91 913	256 437

Not 3 Personal

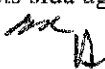
	2005	2004
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Summa	7	7

Löner och andra ersättningar:

Styrelsen och Verkställande direktörer	750 489	562 109
Övriga anställda	1 870 481	1 745 121
Summa	2 620 970	2 307 230

Sociala kostnader:

Pensionskostnader för styrelsen och VD	194 792	55 000
Pensionskostnader övriga anställda	75 375	47 159
Sociala avgifter enligt lag och avtal	834 892	751 040
Summa	1 105 059	853 199

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

Noter, forts**Not 4 Avskrivningar**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	4 261 997	3 951 448
Inventarier	1 094 699	981 210
Summa	5 356 696	4 932 658

Not 5 Ränteintäkter

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ränteintäkter	96 871	110 417
Summa	96 871	110 417

Not 6 Räntekostnader

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	6 903 420	7 856 201
Summa	6 903 420	7 856 201

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	240 445	706 969
Summa	240 445	706 969



Noter, forts

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	2005	2004
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	253 332 168	225 578 293
Inköp	1 137 964	25 400 361
Omrubriceringar	0	2 353 514
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>254 470 132</i>	<i>253 332 168</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-15 826 681	-11 875 233
Årets avskrivningar	-4 261 997	-3 951 448
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-20 088 678</i>	<i>-15 826 681</i>
Bokfört värde	234 381 454	237 505 487
Taxeringsvärden		
Mark	66 046 000	66 046 000
Byggnad	156 576 000	156 576 000
Summa	222 622 000	222 622 000
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	6 704 920	5 045 245
Inköp	898 073	1 659 675
Utrangering inventarier & tillval	-582 179	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>7 020 814</i>	<i>6 704 920</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 607 950	-1 626 740
Årets avskrivningar	-1 094 699	-981 210
ing vm på utrangerade inventarier	581 452	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-3 121 197</i>	<i>-2 607 950</i>
Bokfört värde	3 899 617	4 096 970



Noter, forts

	2005	2004
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	254 824	2 563 652
nyanskaffningar	7 715 414	44 686
Omrubriceringar	0	-2 353 514
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>7 970 238</i>	<i>254 824</i>
Bokfört värde	7 970 238	254 824

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2005	2004
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 10 Fordringar på Nykvarns kommun

	2005	2004
Fordran på koncernkonto	6 539 289	3 606 576
Övriga fordringar	0	0
Bokfört värde	6 539 289	3 606 576

Not 11 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	221 000	1 616 798	1 759 720	18 597 518
Överföring av föregående års resultat		180 000	1 579 720	-1 759 720	
Årets resultat				552 009	
Belopp vid årets utgå	15 000 000	401 000	3 196 518	552 009	19 149 527

Noter, forts

Not 12 Avsättningar

	2005	2004
Uppskjuten skatt	1 591 551	1 351 106
Bokfört värde	1 591 551	1 351 106

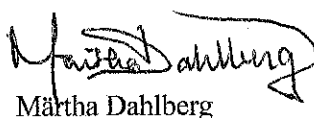
Not 13 Förfallotid skulder

Skuld	Skuld per 2005-12-31	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 12/4 2006



Ulf Andersson
Styrelsens ordförande



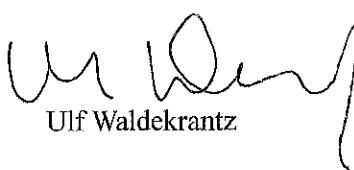
Märtha Dahlberg



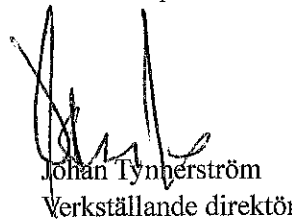
Jan Holmqvist



Anders Nordström

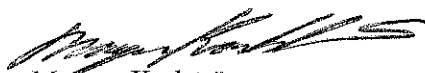


Ulf Waldekrantz



Johan Tynnerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 12/4 2006



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Nykvarnsbostäder

Org.nr 556577-2323

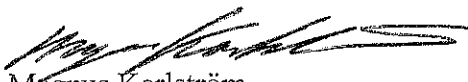
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Nykvarnsbostäder för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 12 april 2006



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor

Rapport avseende granskning av bokslut

AB Nykvarnsbostäder

Räkenskapsår	2005
Datum	2006-04-10
Till	Styrelsen

1 Allmänt om bokslutsprocessen

Vi får härmed avge rapport efter utförd bokslutsgranskning för år 2005. Granskningen av bokslut/årsredovisning har inriktats på väsentliga resultat- och balansposter, allmän ordning och fullständighet avseende bokslutsrutiner och bokslutsdokumentation samt att årsredovisningen är korrekt i förhållande till räkenskaperna och formella krav i övrigt.

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.

Bolaget upprättar periodiska rapporter och analyser som behandlar verksamheten och det ekonomiska utfallet. Rapportering sker systematiskt till styrelsen.

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

I vår granskning har vi bl.a. noterat

- organisation av bokslutsarbetet i form av avstämningar och dokumentation av bokslut med bilagor och årsredovisning bedöms god.
- Bolagets årsredovisning bedöms ge en korrekt bild av bolagets resultat och ställning.
- att bolagets fastighetsbestånd bedöms ha ett övervärde beaktat genomförd värdering från 2003.
- granskning avseende intern kontroll har avrapporterats under året.
- Nykvarns kommun har liksom tidigare år hanterat löneadministrationen för bolagets personal.

3 Intern kontroll

Granskningen av den löpande redovisningen, den interna kontrollen samt verkställande direktören och styrelsens ledning, planering och kontroll har skett löpande under året och har avrapporterats till styrelsen.

3.1 Bokslutsprocessen

Bolaget bedöms ha en väl fungerande bokslutsprocess avseende avstämningar, bokslutsbilagor och upprättande av årsredovisning.

4 Kommentarer till vissa balansposter

4.1 Byggnader och mark

Aktivering till viss del har skett avseende fasadrenovering på Gammeltorpsvägen med 1 138 kkr.

Någon värdering av fastighetsbeståndet har inte genomförts under 2005. Värderingen från 2003 har bedömts vara aktuell också för 2005. Värderingen som utgått från marknadsmässiga villkor visade på ett övervärde på ca 42 mkr för år 2003. Under 2006 bör övervägas att genomföra en fastighetsvärdering.

4.2 Tillval och Inventarier

Bolagets anläggningsregister för inventarier och tillval uppdateras fortlöpande 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.

4.3 Kundfordringar

Individuell bedömning av osäkra kundfordringar har genomförts. Reserv för osäkra kundfordringar uppgår till 908 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 tillämpades i bolagets bokslut för 2004 och så har även gjorts för 2005. Utgifterna för reparation och underhåll avseende fasadrenoveringar har till del aktiverats. Aktiverat belopp uppgår till 1 138 kkr. Skattemässigt avdrag kommer yrkas för detta belopp i sin helhet i bolagets deklaration.

Uppskjuten skatteskuld uppgår till 1 592 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 bokslutsprocessen fungerat väl och bokslutet bedöms vara upprättat enligt god redovisningssed och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

Södertälje den 10 april 2006


Magnus Karlström
Auktoriserad revisor


Johanna Mattiasson

Rapport efter löpande granskning

AB Nykvarnsbostäder

Räkenskapsår	2005
Datum	December 2005
Till	Styrelsen

1 Allmänt

Vi får härmed avge rapport efter utförd löpande granskning och översiktlig delårsbokslutgranskning för år 2005. Rapporten innehåller uppföljning av de noteringar som gjordes i vår rapport avseende 2004 samt iakttagelser i samband med årets löpande granskning.

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

I vår granskning har vi bl.a. noterat:

- att bolagets administrativa rutiner ytterligare förbättrats. Bolagets väsentliga rutiner kring löpande redovisning och administration har dokumenterats. Dokumentationen kring rutin för hyresadministrationen kan dock utvecklas till att även omfatta upprättande och registrering av hyreskontrakt och vilka som har behörighet till detta.
- att bolagets redovisningsprinciper gällande ombyggnader, renoveringar samt ny- och tillbyggnader har etablerats och dokumenterats.
- att bolaget kopplar budget, genomförda underhållsåtgärder till underhållsplanen.
- att rutin för löpande bokföring och avstämningar fungerar bra.

3 Förvaltningsrevision

Vi har i vår löpande revision översiktligt granskat den löpande redovisningen, den interna kontrollen samt verkställande direktören och styrelsens ledning, planering och kontroll.

3.1 Intern kontroll

Vi har vid vår granskning av den interna kontrollen fokuserat på bolagets rutiner kring redovisning och administration. Under året har beskrivningar upprättats över några av bolagets rutiner.

3.1.1 *Principer vid ombyggnad/renovering/ny- och tillbyggnad*

Under året har bolaget etablerat och dokumenterat redovisningsprinciper för klassificering av ombyggnader, renoveringar samt ny- och tillbyggnader. En procentsats tillämpas för hur stor del av de nedlagda kostnaderna som skall aktiveras respektive kostnadsföras beroende på om det är en stamrenovering eller fasadrenovering. När det gäller ombyggnad av lägenhet aktiveras samtliga kostnader medan det för lokaler endast skall aktiveras om det generar i ett tilläggsavtal med högre hyra. Bolaget har följt denna princip under året. Den generella principen, att aktivering kan ske förutsatt att driftsnettot vid en investering förbättras, gäller fortfarande.

3.1.2 *Hyresfordringar*

Rutin kring hyresfordringar samt principer för förfallna hyresfordringar finns dokumenterade i bolagets rutinbeskrivning. Vi rekommenderar dock bolaget att även dokumentera rutinen kring hur ett kontrakt upprättas och registreras i systemet för hyresavisering samt vilka som har behörighet att göra korrigeringar. Bolaget har påbörjat en översyn av rutinerna vid upprättande av hyreskontrakt.

3.1.3 *Löpande bokföring och avstämningar*

Bolaget har under året dokumenterat rutinerna kring löpande avstämningar. Rutiner för löpande bokföring och avstämningar fungerar bra.

3.1.4 Underhållsplan

Bolaget gör kopplingar mellan budget, genomförda underhållsåtgärder och den upprättade underhållsplanen. Rapportering och återkoppling sker till styrelsen årsvis.

3.1.5 Nybyggnation

Det är av största vikt att beslutsunderlag kring nybyggnation upprättas där produktionskostnad och bedömt marknadsvärde framgår. Detta då ett eventuellt nedskrivningsbehov kan uppstå om anskaffningsvärdet överstiger marknadsvärdet.

4 Översiktlig granskning av delårsbokslutet

4.1 Kundfordringar

Bolaget gör en individuell bedömning av osäkra fordringar. Dessa uppgår till 820 tkr per 31/8. Reserven bedöms rimlig.

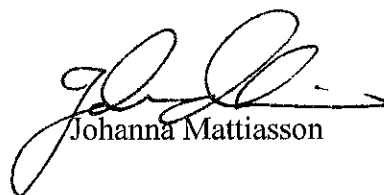
5 Slutsats

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

Södertälje i december 2005



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor



Johanna Mattiasson