

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01- 2006-12-31

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	9-14

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr.). Uppgifterna inom parentes 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 färdigställdes 24 nya lägenheter (fyra fristående kedjehus) med inflyttning vid årsskiftet. Alla lägenheter är uthyrda. Nyproduktionen gjordes tillsammans med Skanska och deras Bo Klok-koncept.

En försäljning av byggrätt för uppförande av bostadsrätter i Nykvarns Centrum har medfört en realisationsvinst. För att möjliggöra för bolaget att äga och förvalta butikslokaler genomfördes försäljningen efter det att en tredimensionell fastighetsreglering genomförts. Den försålda byggrätten ligger således ovanpå bolagets butiker.

Reparationer, underhåll och HLU

Totala kostnader för reparationer, underhåll och HLU uppgick till 8,5 Mkr (8,9 Mkr). Av dessa utgör kostnader för HLU 1,8 Mkr (1,8 Mkr). Övriga större kostnader är reparationer av fastigheten Grytan 6 i Nykvarns Centrum och fasadunderhåll vid Gammeltorpsvägen.

Om- och tillbyggnad kommunkontor

Under året färdigställdes om- och tillbyggnaden av kommunkontoret i kommunens regi. Förhandling upptogs med kommunen om nytt hyreskontrakt samt övertagande av till projektet tillhörande kostnader från kommunen. Denna förhandling är ännu inte avslutad.

Löne- och administrationskostnader

Årets löne- och administrationskostnader uppgår till 6,5 Mkr (5,9 Mkr). Ökningen är bl a hänförlig till den IT-omläggning som gjordes under året. Andra stora kostnader är en extra gjort avsättning för konsultarbeten i samband med övertagande av kommunhusprojektet samt extra konsultarbete till följd av föräldraledig personal.

Fastighetsbestånd

Företaget hade vid årets utgång 62 st (58st) byggnader innehållande 681st (656st) lägenheter. Den totala bostadshyran uppgick till 44 275 tkr (42 553 tkr). Utöver dessa ingår ett sextiototal lokaler med en sammanlagd yta av 8 422 kvm (7 675 kvm) och lite drygt 700 p-platser (500) samt ett 100-tal garageplatser (70).

I slutet av året genomfördes en marknadsvärdering av bolagets fastighetsbestånd. Resultatet av denna visar på ett övervärde om 153 Mkr (år 2003 uppgående till 44 Mkr) jämfört med det belopp fastigheterna är upptagna till i balansräkningen.

I Nykvarn är det fortfarande efterfrågan stor på bostäder och bolaget har inga hyresvakanser. *ml*

Hyror

Under våren blev hyrorna för 2006 klara efter att förlikningsförfarande skett. En höjning om 0,7% skedde retroaktivt från januari. 2007 års hyror är också färdigförhandlade. Resultatet blev en hyreshöjning med 1,5% av 2006 års hyror.

Personal

Under året har en anställd gått i pension. Tjänsten har återanställts. En anställd har under året varit föräldraledig från april.

Vid årsskiftet var 7 (7) 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. Lekmannarevisor har varit Rolf Pettersson med Håkan Andersson som ersättare.

Verkställande Direktör

Johan Tynnerström har under året varit verkställande direktör.

Översikt	2006	2005	2004
Nettoomsättning, kkr	44 937	43 803	43 475
Resultat efter finansiella poster, kkr	2 499	792	2 467
Avkastning på eget kapital, %	8,9%	4,2%	13,9%
Balansomslutning, kkr	276 641	258 292	254 334
Soliditet, %	7,6%	7,4%	7,3%
Medelantal anställda	7	7	7

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 748 527
Årets vinst	1 774 588
Summa	5 523 115

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	5 523 115
Summa	5 523 115 

Resultaträkning

		2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	44 936 510	43 803 807
Övriga intäkter	2	2 069 684	64 438
		47 006 194	43 868 245
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-4 158 958	-4 165 848
Driftskostnader	3,4	-15 546 408	-15 135 715
Taxebundna kostnader		-11 212 543	-10 493 519
Fastighetsskatt		-1 300 158	-1 274 550
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-5 753 064	-5 356 698
		-37 971 131	-36 426 330
<i>Rörelseresultat</i>		9 035 063	7 441 915
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	6	330 285	96 871
Räntekostnader	7	-6 866 320	-6 746 332
		-6 536 035	-6 649 461
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		2 499 028	792 454
<i>Resultat före skatt</i>		2 499 028	792 454
Skatt på årets resultat	8	-724 440	-240 445
<i>Årets resultat</i>		1 774 588	552 009 

Balansräkning	Not	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10		
Byggnader och mark		239 595 519	234 381 454
Maskiner, inventarier och tillval		4 631 332	3 899 617
Pågående ny- och ombyggnad		24 319 473	7 970 238
Summa materiella anläggningstillgångar		268 546 324	246 251 309
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	100 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		140 000	40 000
Långfristiga fordringar			
Övriga långfristiga fordringar		153 469	0
Summa långfristiga fordringar		153 469	0
Summa anläggningstillgångar		268 839 793	246 291 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 725 516	1 783 108
Fordringar på Nykvarns kommun	13	2 226 288	6 539 289
Övriga fordringar	9	1 311 425	1 544 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		411 752	395 657
Summa kortfristiga fordringar		6 674 981	10 263 023
Kassa och bank		1 126 246	1 737 360
Summa omsättningstillgångar		7 801 227	12 000 383
Summa tillgångar		276 641 020	258 291 692

Balansräkning, forts

	Not	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1.500 aktier)		15 000 000	15 000 000
Reservfond		401 000	401 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 401 000	15 401 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 748 527	3 196 518
Årets resultat		1 774 588	552 009
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 523 115	3 748 527
<i>Summa eget kapital</i>		20 924 115	19 149 527
Avsättningar	15		
Avsättningar för skatter		2 102 836	1 591 551
<i>Summa avsättningar</i>		2 102 836	1 591 551
Långfristiga skulder	16		
Skuld till Nykvarns kommun		239 700 000	222 200 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		239 700 000	222 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 618 644	6 998 066
Övriga skulder		212 169	121 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 083 256	8 231 509
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 914 069	15 350 614
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		276 641 020	258 291 692

Poster inom linjen

<i>Ställda säkerheter</i>	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Garantibelopp Fastigo	43 822	Inga 

Kassaflödesanalys		2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 035 063	7 441 915
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 753 064	5 356 698
Försäkringsersättning		79 000	
		14 867 127	12 798 613
Erhållen ränta		330 285	96 871
Erlagd ränta		-6 866 320	-6 746 332
Betald inkomstskatt		-213 155	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 117 937	6 149 152
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar 1)		-724 959	3 455 947
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		-1 436 545	3 165 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 956 433	12 770 640
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-28 127 078	-9 750 726
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 227 078	-9 750 726
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		17 500 000	0
Förändring av långfristiga fordringar		-153 469	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 346 531	0
Förändring av likvida medel 1)		-4 924 114	3 019 914
Likvida medel vid årets början		8 276 649	5 256 735
Likvida medel vid årets slut		3 352 535	8 276 649

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.

Koncernredovisning

Någon koncernredovisning har ej upprättats med hänsyn till att dotterbolaget Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB (org nr 556716-3034), är av ringa betydelse, ÅRL 7 kap 5 §. Bolaget har varit vilande under året.

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. 

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2006	2005
Bostäder	36 802 632	36 390 172
Lokaler	7 108 457	6 670 843
Övrigt	1 025 423	742 792
Summa	44 936 512	43 803 807

Not 2 Övriga intäkter

	2006	2005
Realisationsresultat vid försäljning av fastighet, tredimensionell fastighetsbildning	1 999 336	0
Övriga intäkter	70 348	64 438
	2 069 684	64 438

Not 3 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	2006	2005
Revisionsuppdrag	149 687	70 702
Övriga uppdrag	280 561	21 211
Summa	430 248	91 913

Not 4 Personal

	2006	2005
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Summa	7	7

Löner och andra ersättningar:

Styrelse och verkställande direktör	790 375	750 489
Övriga anställda	1 753 598	1 870 481
Summa	2 543 973	2 620 970 <i>ml</i>

Noter, forts**Sociala kostnader:**

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	303 066	194 792
Pensionskostnader övriga anställda	61 418	75 375
Sociala avgifter enligt lag och avtal	922 817	834 892
Summa	1 287 301	1 105 059

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

Not 5 Avskrivningar

	2006	2005
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	4 383 364	4 261 997
Inventarier	1 369 700	1 094 699
Summa	5 753 064	5 356 696

Not 6 Ränteintäkter

	2006	2005
Ränteintäkter	67 127	96 871
Övriga finansiella intäkter, HBV	263 158	0
Summa	330 285	96 871

Not 7 Räntekostnader

	2006	2005
Räntekostnader, långfristigt lån	7 087 982	6 903 612
Räntebidrag	-221 662	-157 280
Summa	6 866 320	6 746 332

Not 8 Skatt på årets resultat

	2006	2005
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	511 285	240 445
Årets skattekostnad	213 155	0
Summa	724 440	240 445 <i>ml</i>

Noter, forts

Not 9	Övriga fordringar	2006	2005
	Skattefordran	1 105 107	1 280 554
	Övriga fordringar	206 318	264 415
	<i>Summa</i>	<i>1 311 425</i>	<i>1 544 969</i>

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2006	2005
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	254 470 132	253 332 168
Inköp	84 421	1 137 964
Omklassificeringar	9 512 007	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>264 066 560</i>	<i>254 470 132</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 088 678	-15 826 681
Årets avskrivningar	-4 382 364	-4 261 997
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-24 471 042</i>	<i>-20 088 678</i>
Bokfört värde	239 595 518	234 381 454
Taxeringsvärden		
Mark	72 839 000	66 046 000
Byggnad	171 793 000	156 576 000
<i>Summa</i>	<i>244 632 000</i>	<i>222 622 000</i>
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	7 020 814	6 704 920
Inköp	898 519	898 073
Omklassificeringar	1 291 350	0
Utrangeringar	-116 532	-582 179
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>9 094 151</i>	<i>7 020 814</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 121 197	-2 607 950
Årets avskrivningar	-1 365 900	-1 094 699
Utrangeringar	24 277	581 452
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-4 462 820</i>	<i>-3 121 197</i>
Bokfört värde	4 631 331	3 899 617 <i>ml</i>

Noter, forts

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 970 238	254 824
Inköp	27 152 592	7 715 414
Omklassificeringar	-10 803 357	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 319 473	7 970 238
Bokfört värde	24 319 473	7 970 238

Not 11 Andelar i koncernföretag

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Andelar i Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB	100 000	0
Bokfört värde	100 000	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Fordringar på Nykvarns kommun

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fordran på koncernkonto	2 226 288	6 539 289
Bokfört värde	2 226 288	6 539 289

Not 14 Eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	3 196 518	552 009	19 149 527
Överföring av föregående års resultat		0	552 009	-552 009	
Årets resultat				1 774 588	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	3 748 527	1 774 588	20 924 115

Noter, forts

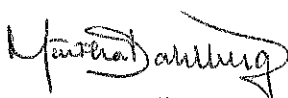
Not 15 Avsättningar

	2006	2005
Uppskjuten skatt	2 102 836	1 591 551
Bokfört värde	2 102 836	1 591 551

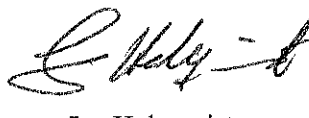
Not 16 Förfallotid skulder

Skuld	Skuld per 2006-12-31	Förfaller till betalning		Senare än fem år
		Inom ett år	Inom ett till fem år	
Skuld till Nykvarns kommun	239 700 000	0	0	239 700 000
Bokfört värde	239 700 000	0	0	239 700 000

Nykvarn den 21/3 2007


Ulf Andersson
Styrelsens ordförande


Märtha Dahlberg



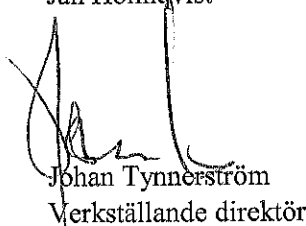
Jan Holmqvist



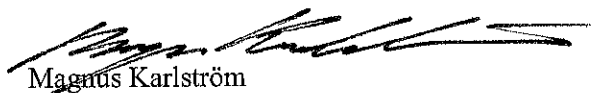
Anders Nordström



Ulf Waldekrantz


Johan Tynnerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 26/3 2007


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 2006. 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.

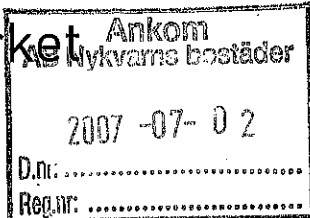
Södertälje den 26 mars 2007



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor



Bolagsverket



Senaste svarsdag
2007-07-13

Vid svar anges:

Diarienummer:
9149089AB/07
Reg.sektion
A2

MEDDELANDE I AKTIEBOLAGSÄRENDE

Datum
2007-06-28

TILL VD/STYRELSEN FÖR
Aktiebolaget Nykvarnsbostäder

Mikael Wincklers väg 9
155 30 NYKVARN

Org nr: 556577-2323
Firma: Aktiebolaget Nykvarnsbostäder

Era räkenskapshandlingar för 2006-01-01 - 2006-12-31

Vi har granskat Ert ärende som kom in till oss den 26 juni 2007.
Vi har följande anmärkningar (koden nedan avser vår beteckning på anmärkningen).

- 2 Balansposter som avser aktier och andelar i dotterföretag och/eller intresseföretag ska anges i tilläggsupplysning. Uppgiften om dotterföretagen och intresseföretag ska bl.a. innehålla följande uppgifter:
- namn ✓ organisationsnummer, ✓ säte och eget kapital
 - ✓ bolagets kapitalandel i företaget
 - ✓ antalet andelar och det bokförda värdet i balansräkningen

✓

Ni föreläggs att komma in med Ert svar och de begärda handlingarna senast den 13 juli 2007.

Det är viktigt för vår hantering att Ni skickar tillbaka detta meddelande tillsammans med Ert svar.

ELENA ELFSTRÖM

Telefon 060-184468

(Kolla sid. numer etc)

RING 020 - 22 00 30 (TALSVAR) FÖR KONTROLL OM HANDLINGARNA GODTAGITS
AV BOLAGSVERKET

*Kollat 10/7
Godkänd.*

Noter, forts

	2006	2005
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 970 238	254 824
Inköp	27 152 592	7 715 414
Omklassificeringar	-10 803 357	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 319 473	7 970 238
Bokfört värde	24 319 473	7 970 238

Not 11 Andelar i koncernföretag

	andel	2006	2005
1 000 aktier i Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB, 556716-3034 med säte i stockholms län, Nykvarns kommun	100%	100 000	0
Bokfört värde		100 000	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Fordringar på Nykvarns kommun

	2006	2005
Fordran på koncernkonto	2 226 288	6 539 289
Bokfört värde	2 226 288	6 539 289

Not 14 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	3 196 518	552 009	19 149 527
Överföring av föregående års resultat		0	552 009	-552 009	
Årets resultat				1 774 588	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	3 748 527	1 774 588	20 924 115

Rapport avseende granskning av bokslut

AB Nykvarnsbostäder

Räkenskapsår 2006
Datum 2007-04-03
Till Styrelsen

1 Allmänt om bokslutsprocessen

Vi får härmed avge rapport efter utförd bokslutsgranskning för år 2006. 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 att

- förhandlingar om övertagande av kommunhusprojekt pågår
- organisation av bokslutsarbetet i form av avstämmningar och dokumentation av bokslut med bilagor och årsredovisning bedöms god
- bolagets årsredovisning bedöms ge en korrekt bild av bolagets resultat och ställning
- bolagets fastighetsbestånd bedöms ha ett övervärde beaktat genomförd värdering från 2006
- granskning avseende intern kontroll har avrapporterats under året.

- Nykvarns Kommun har liksom tidigare år hanterat löneadministrationen för bolagets personal. Dock kommer bolaget att hantera detta själva fr.o.m. 2007 med undantag för de förtroendevalda styrelseledamöterna.

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 Kommunhusprojektet

Som framgår av förvaltningsberättelsen pågår förhandlingar med Nykvarns Kommun om övertagande av kommunhusprojektet samt tecknande av hyresavtal. Mot bakgrund av att förhandlingarna inte är avslutade går det ej att bedöma de redovisningsmässiga konsekvenserna av övertagandet.

4.2 Byggnader och mark

Aktivering har skett avseende fasadrenovering på Gammeltorpsvägen 3 med 1 145 kkr. Fasadrenovering på Lundavägen 12-18 har pågått över årsskiftet varpå denna är bokförd såsom pågående ombyggnad med 1 231 kkr, inga avskrivningar har gjorts. Vidare har nybyggnation av kedjehusen på Granebovägen färdigställts. Den uppgår totalt till 6 499 kkr och avskrivning har skett på hela året.

En värdering av fastighetsbeståndet har genomförts under 2006. Värderingen visade på ett övervärde med ca 153 mkr (42 mkr vid värderingen 2003). Vid en jämförelse mellan det bokförda värdet och det bedömda marknadsvärdet så översteg det bedömda marknadsvärdet på samtliga fastigheter.

4.3 Tillval och Inventarier

Bolagets anläggningsregister för inventarier och tillval uppdateras fortlöpande under året.

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.

4.4 Kundfordringar

Individuell bedömning av osäkra kundfordringar har genomförts. Reserv för osäkra kundfordringar uppgår till 1 040 kkr (908 kkr). Bolagets reserv bedöms rimlig.

Kundfordringarna har ökat med 942 kkr jämfört med föregående år vilket beror på att fakturering till Nykvarns Kommun har skett avseende ej uthyrda lokaler. Därutöver har kommunen även fakturerats för de byggstörningar som bolagets hyresgäster erhållit ersättning för.

4.5 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 och 2006. Utgifterna för reparation och underhåll avseende fasadrenoveringar har till del aktiverats. Aktiverat belopp uppgår till 1 145 kkr. Skattemässigt avdrag kommer yrkas för detta belopp i sin helhet i bolagets deklaration.

Uppskjuten skatteskuld uppgår till 2 103 kkr. Huvuddelen avser skatteskuld som en följd av att bolaget tillämpat möjligheten till skattemässigt direktavdrag för aktiverade utgifter.

4.6 Uppskjuten skattefordran och inkomstskatt

Tidigare års uppskjutna skattefordran som har beräknats på bolagets skattemässiga underskott har i år återförts, ca 189 kkr. Anledningen till detta är att bolaget uppvisar ett skattemässigt resultat som överstiger det tidigare skattemässiga underskottet och kommer i år för första gången i bolagets historia att betala inkomstskatt med ca 213 kkr.

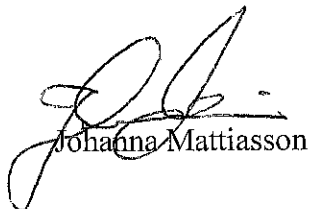
5 Slutsats

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 3 april 2007



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor



Johanna Mattiasson

Rapport efter löpande granskning

AB Nykvarnsbostäder

Räkenskapsår	2006
Datum	November 2006
Till	Styrelsen

1 Allmänt

Vi får härmed avge rapport efter utförd löpande granskning och översiktlig delårsbokslutsgranskning för år 2006. Rapporten innehåller uppföljning av de noteringar som gjordes i vår rapport avseende 2005 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:

- bolaget upprättar periodiska rapporter och analyser som behandlar verksamheten och det ekonomiska utfallet. Rapportering sker systematiskt till styrelsen. Vår bedömning är att de rutiner som införts för att säkerställa att den interna kontrollen fungerar är tillfredsställande.
- att vissa förbättringar av den interna kontrollen kan ske i intäktsredovisningen.
- att bolagets lönerutin bedöms fungera tillfredsställande.

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 intäktsredovisningen och löner.

3.1.1 Intäktsredovisning

Bolagets huvudsakliga intäkter avser hyror. Avseende nya bostäder eller lokaler så registreras hyrorna i systemet före kännedom om eventuell hyresgäst. Dock saknas spärr för hur låg eller hög hyra som kan registreras i systemet. Det finns heller ingen spärr för justering av hyra efter det att en hyresgäst har lagts in i systemet.

Kreditupplysning görs alltid före godkännande av ny hyresgäst. Kring den 15:e varje månad skickas sedan en hyresavi ut till respektive hyresgäst. Om betalning ej har erhållits fem dagar efter förfallodatum skickas en påminnelse. Därefter dröjer det ytterligare fem dagar skickas ett kravbrev med hot om vräkning. Kopia skickas till Socialtjänsten. Bolaget anlitar externa bolag som sköter bolagets kravverksamhet.

Vid vår granskning framkom att det är samma person som registrerar hyreskontraktet med information om hyresgäst samt hyra och som sedan ligger till grund för aviseringen. Det är en person som gör samtliga aktiviteter. Det är även fullt möjligt att i efterhand justera i fasta data. Vi rekommenderar bolaget att se över möjligheten att förstärka sin interna kontroll avseende hyresdebiteringen för att därmed minska risken för att bl.a. felaktig hyresdebitering. Vi har emellertid ej vid vår stickprovsmässiga granskning noterat några felaktigheter.

Rutin kring hyresfordringar samt principer för förfallna hyresfordringar finns dokumenterade i bolagets rutinbeskrivning. Dokumentation hur ett kontrakt upprättas, registreras samt vilka som har behörighet att göra korrigeringar saknas. Vi rekommenderar bolaget att utveckla den redan upprättade rutinbeskrivningen till att även omfatta detta.

3.1.2 Löner

Bolagets löneadministration hanteras centralt av Nykvarns kommun. De anställda fyller varje månad i en blankett med uppgift om eventuell övertid och sjukfrånvaro. Denna attesteras av VD samt arbetsledare och översänds därefter till kommunen. VDs övertid eller sjukfrånvaro attesteras ej. Bolagets ekonomipersonal använder blanketterna som underlag för bokföringen. Kommunen sköter utbetalningen samt skickar en ifylld skattedeklaration till Nykvarnbostäder att översända till

Skatteverket. Dock misstämmer ofta den lön som kommunen betalar ut, vilket upptäcks av personalen, varpå den skattedeklaration som kommunen översänt till bolaget allt som oftast måste korrigeras.

4 Översiktlig granskning av delårsbokslutet

4.1 Resultaträkningen

Bolaget redovisar ett resultat från en s.k. tredimensionell fastighetsbildning. Resultatet skall redovisas som en särskild post i resultaträkningen.

4.2 Kundfordringar

Bolaget gör en individuell bedömning av osäkra fordringar. Dessa uppgår till 1 036 tkr per 31/8. Reserven bedöms rimlig.

4.3 Materiella anläggningstillgångar

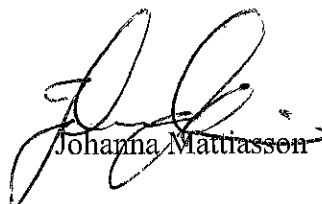
Avseende byggnader har aktivering skett med 6 302 tkr och inventarier med 516 tkr per 31/8. Bolaget bedöms ha följt den rutinbeskrivning som finns upprättad och avskrivningsprinciperna är oförändrade.

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 november 2006


Magnus Karlström
Auktoriserad revisor


Johanna Mattiasson

Länsstyrelsen
I Stockholms Län
Bostadsenheten
Box 22067
104 22 Stockholm

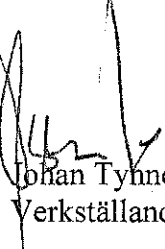
Nykvarn den 14 september 2007

**Vi refererar till Er förfrågan om utdelningar och andra ekonomiska överföringar med
refnr 4056-07-38416**

AB Nykvarnsbostäder har ej under räkenskapsåret 2006 lämnat någon utdelning till kommunen.

AB Nykvarnsbostäder erlägger däremot 0,25 % i räntepåslag på den ränta som erläggs till kommunen för de lån som kommunen har till bolaget.

Med vänliga hälsningar
AB NYKVARNSBOSTÄDER



Johan Tynnerström
Verkställande Direktör



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN
Bostadsenheten

Ankom	Datum
AB Nykvarns bostäder	2007-08-14
2007-08-16	
Oli	Almännyttiga bostadsföretag i Stockholms län
Regist	

Beteckning
4056-07-38416

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 emotser nu uppgift om eventuell utdelning från er för räkenskapsåret 2006.

Förutom utdelningar har ni att redovisa andra former av ekonomiska transaktioner som kan ha förekommit, exempelvis koncernbidrag och borgensavgift.

För er som redan lämnat uppgift om utdelning gäller nu enbart att redovisa om det förekommit andra ekonomiska transaktioner.

Uppgifterna ska ha kommit in till Länsstyrelsen senast den **17 september 2007**.

Med vänlig hälsning

Ulla Peterson

Bolagsverket
Räkenskapsenheten
851 98 Sundsvall

Nykvarn den 27 oktober 2006

Bifogat översänds delårsrapport per den 31 augusti 2006. Rapporten är godkänd vi styrelsemöte den 25 oktober 2006.

Med vänliga hälsningar
AB NYKVARNSBOSTÄDER

Johan Tynnerström

Org.nr. 556577-2323

DELÅRSRAPPORT FÖR AB NYKVARNSBOSTÄDER 2006-01-01 – 2006-08-31

Verkställande direktören för härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari till 31 augusti 2006.

Allmänt

AB Nykvarnsbostäder är ett helägt dotterbolag till 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 31.046 tkr (29.064 tkr). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 3.608 tkr (664 tkr). I resultatet ingår en reavinst om 2 mkr i samband med försäljning av byggrätt.

En prognos för 2006 visar på ett positivt resultat på 1.700 tkr (2.500 tkr).

Investeringar

Periodiskt underhåll och lägenhetsunderhåll fortgår enligt plan.

Finansiering och likviditet

Den finansiella ställningen per boksluts datumet är god. Likviditeten uppgår till 6.944 tkr (9.200 tkr).

Nykvarn 2006-10-19



Johan Tynnerström
Verkställande direktör

1
BOKASVÄRDET
RÄKENSKAPSENHETEN
881 98 RUNDSVAR