

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01- 2007-12-31

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

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

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

Ingen nyproduktion av lägenheter har vare sig påbörjats eller avslutats under verksamhetsåret.

Under året påbörjades uppförande av nya lokaler i centrum i anslutning till BRF Oasen.

Dessa lokaler beräknas att vara färdiga för inflyttning under sommaren 2008.

Förhandlingar med kommunen om övertagande av kommunhusprojektet samt förhandling av ny hyra för kommunens nya lokaler slutfördes. Det nya hyreskontraktet gäller from den 1 januari 2007 och löper i fem år. Den nya hyresnivån är marknadsledande i Nykvarn Centrum.

En ny marknadsvärdering har gjorts för fastigheten Grytan 6 var i kommunen har sina nya lokaler per januari 2008. Det kan konstateras att marknadsvärdet för Grytan 6 är högre än det bokförda värdet.

Reparationer, underhåll och HLU

Totala kostnader för reparationer, underhåll och HLU uppgick till 7,8 Mkr (8,5 Mkr). Av dessa utgör kostnader för HLU 1,7 Mkr (1,8 Mkr).

Under året förhandlade bolaget och Hyresgästföreningen fram ett ramavtal att gälla i samband med stambyten och badrumsrenoveringar. Avtalet ger en hyreshöjning med 6.000 kr per år och lägenhet.

Avtalet ger även Nybo en delfinansiering av kommande stambyten och badrumsrenoveringar i fastigheter uppförda på 50- 60- och 70-talet. Hur resterande medel som krävs för att påbörja renoveringarna skall finansieras diskuteras f.n med styrelsen och Kommunen.

Lokalanpassningar

Investeringar i lokalanpassningar för kommersiella hyresgäster uppgick till 500 tkr.

Investeringarna avsåg lokalanpassningar av det gamla biblioteket till förskola samt lokalanpassning åt Nykvarns Vårdcentral. Anpassningarna har finansierats av Nybo genom hyrestillägg.

Löne- och administrationskostnader

Årets löne- och administrationskostnader uppgår till 5,8 Mkr (6,5 Mkr)

I administrationskostnaderna ingår reservering för kundförluster med 276 tkr (156 tkr).

Ökningen av kundförluster jämfört med föregående år avser i huvudsak ändrade värderingar samt lång handläggningstid hos indrivningsföretag och myndigheter.

Fastighetsbestånd

Bolaget hade vid årets utgång 62 stycken byggnader innehållande 681 lägenheter. Den totala bostadsytan uppgick till 44 275 kvm. Utöver dessa ingår ett sextiototal lokaler med en sammanlagd yta av 9130 kvm och lite drygt 700 p-platser samt ett 100-tal garageplatser.

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

Nybos bostadskö uppgick i slutet av året till ca 990 personer. 

Hyror

I början av året blev hyrorna för 2008 klara. Resultatet av förhandlingen blev en hyreshöjning med 2,5 % att gälla från den 1 april 2008 på 2007 års hyror.

Personal

Under året nyanställdes en fastighetsskötare som ersätter en person som går i pension i början av 2008. En administrativ person slutade och ersattes med en 60% tjänst. Vid årsskiftet var 7 (7) personer anställda inom bolaget.

Styrelse

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram t.o.m ordinarie bolagstämma i juni 2007 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. I samband med den ordinarie bolagsstämman i juni 2007 valdes Mikael Wallteg till ordförande. Vid extra bolagstämma i september 2007 valdes Mats Hallberg som ordinarie ledamot och Jan Holmqvist och Johan Grenfeldt valdes till suppleanter.

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

Verkställande direktör har under året varit Johan Tynnerström.

Översikt	2007	2006	2005
Nettoomsättning, kkr	49 789	44 937	43 803
Resultat efter finansiella poster, kkr	119	2 499	792
Avkastning på eget kapital, %	-1,6%	8,9%	4,2%
Balansomslutning, kkr	339 522	276 641	258 292
Soliditet, %	6,1%	7,6%	7,4%
Medelantal anställda	7	7	7

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	5 523 115
Årets förlust	-331 347
Summa	5 191 768

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	5 191 768
Summa	5 191 768 

Resultaträkning

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	49 788 616	44 936 510
Övriga intäkter	2	64 571	2 069 684
		49 853 187	47 006 194
Underhållskostnader		-4 416 375	-4 158 958
Driftskostnader	3,4	-13 643 026	-15 546 408
Taxebundna kostnader		-11 752 450	-11 212 543
Fastighetsskatt		-1 204 915	-1 300 158
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-7 083 970	-5 753 064
		-38 100 736	-37 971 131
Rörelseresultat		11 752 451	9 035 063
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	6	187 636	330 285
Räntekostnader	7	-11 820 985	-6 866 320
		-11 633 349	-6 536 035
Resultat efter finansiella poster		119 102	2 499 028
Resultat före skatt		119 102	2 499 028
Skatt på årets resultat	8	-450 449	-724 440
Årets resultat		-331 347	1 774 588 <i>ml</i>

Balansräkning		2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10		
Byggnader och mark		300 790 440	239 595 519
Maskiner, inventarier och tillval		9 554 565	4 631 332
Pågående ny- och ombyggnad		6 861 306	24 319 473
Summa materiella anläggningstillgångar		317 206 311	268 546 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		140 000	140 000
Långfristiga fordringar			
Övriga långfristiga fordringar		149 004	153 469
Summa anläggningstillgångar		317 495 315	268 839 793
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 101 335	1 943 286
Kundfordringar moderbolag		6 074 464	782 230
Övriga fordringar på moderbolag	13	2 664 898	2 226 288
Fordringar dotterbolag		2 251	0
Övriga fordringar	9	10 998 192	1 311 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 120	411 752
Summa kortfristiga fordringar		22 021 260	6 674 981
Kassa och bank		4 981	1 126 246
Summa omsättningstillgångar		22 026 241	7 801 227
Summa tillgångar		339 521 556	276 641 020

Balansräkning, forts

	2007-01-01- Not 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
--	-------------------------------	---------------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

14

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1.500 aktier)

15 000 000

15 000 000

Reservfond

401 000

401 000

Summa bundet eget kapital**15 401 000****15 401 000*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

5 523 116

3 748 527

Årets resultat

-331 347

1 774 588

Summa fritt eget kapital**5 191 769****5 523 115*****Summa eget kapital*****20 592 769****20 924 115****Avsättningar**

15

Avsättningar för skatter

2 766 440

2 102 836

Summa avsättningar**2 766 440****2 102 836****Långfristiga skulder**

16

Skuld till moderbolaget

283 500 000

239 700 000

Summa långfristiga skulder**283 500 000****239 700 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

9 277 314

2 750 012

Leverantörsskulder moderbolaget

3 683 278

1 868 632

Övriga skulder

622 273

212 169

Kortfristigt lån moderbolaget

9 695 644

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 383 838

9 083 256

Summa kortfristiga skulder**32 662 347****13 914 069*****Summa eget kapital och skulder*****339 521 556****276 641 020****Poster inom linjen**

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Garantibelopp Fastigo

40 731

43 822



Kassaflödesanalys

	Not	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 752 451	9 035 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		7 083 970	5 753 064
Utrangeringar inventarier		-42 063	0
Försäkringsersättning		0	79 000
		18 794 358	14 867 127
 Erhållen ränta		187 636	330 285
Erlagd ränta		-11 820 985	-6 866 320
Betald inkomstskatt		-450 449	-213 155
 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 710 560	8 117 937
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar 1)		-14 907 669	-724 959
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		18 748 278	-1 436 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 551 169	5 956 433
 Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-55 701 894	-28 127 078
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	-100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 701 894	-28 127 078
 Finansieringsverksamheten			
Ökning av långfristiga skulder		44 463 604	17 500 000
Förändring av långfristiga fordringar		4 465	-153 469
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 468 069	17 346 531
 Förändring av likvida medel 1)		-682 656	-4 924 114
 Likvida medel vid årets början		3 352 535	8 276 649
 Likvida medel vid årets slut		2 669 879	3 352 535

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), tillsammans med moderbolaget utgör en mindre koncern enligt ÅRL 7 kap 3 §.

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%

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas värde eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning. *m*

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2007	2006
Bostäder	39 244 262	36 802 632
Lokaler	9 526 952	7 108 457
Övrigt	1 017 402	1 025 423
Summa	49 788 616	44 936 512

Ökningen av omsättningen avseende bostäder jämfört med föregående år avser dels intäkter ifrån färdigställandet av 24 nya lägenheter med inflyttning 1 januari 2007, och dels den hyreshöjning som gjordes i samband med förhandling med Hyresgästföreningen.

Ökningen av omsättningen avseende lokaler jämfört med föregående år förklaras av den hyreshöjning som gjordes gentemot kommunen avseende nytt hyreskontrakt för kommunens nya kontor samt det nya biblioteket som trädde i kraft den 1 januari 2007.

Not 2 Övriga intäkter

	2007	2006
Realisationsresultat vid försäljning av fastighet, tredimensionell fastighetsbildning	0	1 999 336
Återvunna kundförluster	6 840	0
Realisationsvinst avyttring inventarier	53 063	0
Övriga intäkter	4 668	70 348
	64 571	2 069 684

Not 3 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	2007	2006
Revisionsuppdrag	86 991	149 687
Övriga uppdrag	32 076	280 561
Summa	119 067	430 248 <i>ml</i>

Noter, forts**Not 4 Personal**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	2	3
Män	5	4
Summa	7	7

Löner och andra ersättningar:

Styrelse och verkställande direktör	736 966	790 375
Övriga anställda	1 689 549	1 753 598
Summa	2 426 515	2 543 973

Sociala kostnader:

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	281 303	303 066
Pensionskostnader övriga anställda	31 188	61 418
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 021 886	922 817
Summa	1 334 377	1 287 301

Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktören rätt till avgångsersättning motsvarande 24 månadslöner. Vid uppsägning från VD:n gäller 3 månaders uppsägning.

Not 5 Avskrivningar

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	5 770 969	4 383 364
Inventarier	1 313 001	1 369 700
Summa	7 083 970	5 753 064

Not 6 Ränteintäkter

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ränteintäkter	164 822	67 127
Övriga finansiella intäkter, HBV	22 814	263 158
Summa	187 636	330 285 <i>ml</i>

Noter, forts**Not 7 Räntekostnader**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	11 990 156	7 087 982
Räntebidrag	-169 171	-221 662
Summa	11 820 985	6 866 320

Ökningen av årets räntekostnader jämfört med föregående år förklaras av dels högre lån avseende finansiering av 24 nya lägenheter, nytt kontor för kommunen samt ett nytt bibliotek.

Under hösten drabbades bolaget av en generell räntehöjning uppgående till 1,25 % som påverkat resultatet negativt med ca 1,6 Mkr.

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	663 604	511 285
Årets skattekostnad	-213 155	213 155
Summa	450 449	724 440

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Skattefordran	1 318 262	1 105 107
Övriga fordringar	9 679 930	206 318
Summa	10 998 192	1 311 425 <i>mt</i>

Noter, forts

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2007	2006
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	264 066 561	254 470 132
Inköp	567 983	84 421
Omklassificeringar	66 397 909	9 512 007
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>331 032 453</i>	<i>264 066 560</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-24 471 042	-20 088 678
Årets avskrivningar	-5 770 971	-4 382 364
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-30 242 013</i>	<i>-24 471 042</i>
Bokfört värde	300 790 440	239 595 518
Taxeringsvärden		
Mark	71 039 000	72 839 000
Byggnad	249 824 000	171 793 000
Summa	320 863 000	244 632 000

Ökningen avser omklassificering av färdigställandet av 24 nya lägenheter från pågående ny- och ombyggnad till byggnader och övertagandet av den investering som kommunen gjorde avseende nytt kommunkontor och bibliotek.

Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	9 094 151	7 020 814
Inköp	6 194 168	898 519
Omklassificeringar	0	1 291 350
Utrangeringar	-496 784	-116 532
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>14 791 535</i>	<i>9 094 151</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 462 820	-3 121 197
Årets avskrivningar	-1 312 998	-1 365 900
Utrangeringar	538 847	24 277
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-5 236 971</i>	<i>-4 462 820</i>
Bokfört värde	9 554 564	4 631 331

Ökningen på maskiner, inventarier och tillval avser investering i nytt områdesnät för nya digitala tjänster. 

Noter, forts**Not 10 Materiella anläggningstillgångar forts**

	2007	2006
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	24 319 473	7 970 238
Inköp	48 939 742	27 152 592
Omklassificeringar	-66 397 909	-10 803 357
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>6 861 306</i>	<i>24 319 473</i>
<i>Bokfört värde</i>	<i>6 861 306</i>	<i>24 319 473</i>

Minskningen av värdet avser omklassificering av 24 lägenheter från pågående- och ombyggnader till byggnader avseende färdigställandet av 24 nya lägenheter.

Not 11 Andelar i koncernföretag

	andel	2007	2006
1 000 aktier i Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB, 556716-3034 med säte i stockholms län, Nykvarns kommun	100%	100 000	100 000
<i>Bokfört värde</i>		<i>100 000</i>	<i>100 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Fordringar på Nykvarns kommun

	2007	2006
Fordran på koncernkonto	2 664 898	2 226 288
<i>Bokfört värde</i>	<i>2 664 898</i>	<i>2 226 288</i> <i>ml</i>

Noter, forts

Not 14 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	3 748 527	1 774 588	20 924 115
Överföring av föregående års resultat		0	1 774 588	-1 774 588	
Årets resultat				-331 347	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	5 523 115	-331 347	20 592 768

Not 15 Avsättningar

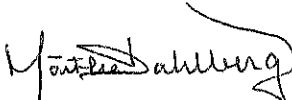
	2007	2006
Uppskjuten skatt	2 766 440	2 102 836
Bokfört värde	2 766 440	2 102 836

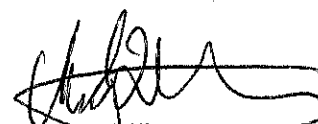
Not 16 Förfallotid skulder

Skuld	skuld per 2007-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	293 195 644	9 695 644	0	283 500 000
Bokfört värde	293 195 644	9 695 644	0	283 500 000

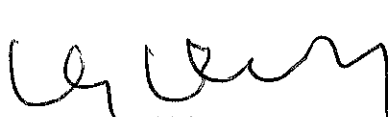
Nykvarn den 5/3 2008


 Mikael Wallteg
 Styrelsens ordförande


 Martha Dahlberg


 Mats Hallberg


 Anders Nordström


 Ulf Waldekrantz


 Johan Tynnerström
 Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 5/3 2008


 Magnus Karlström
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Nykvarnsbostäder

Org.nr 556577-2323

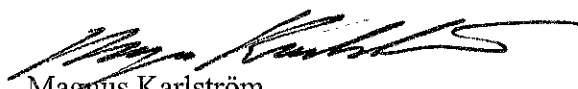
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i AB Nykvarnsbostäder för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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

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 6/3 2008



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i AB Nykvarnsbostäder

Granskningsrapport för år 2007

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2007.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Detta 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 tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet framgår av bolagsordningen. Särskilda ägardirektiv finns även fastställda.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Nykvarn den 27 mars 2008



Rolf Pettersson

Av kommunfullmäktige i Nykvarns kommun
utsedd lekmannarevisor

Rapport avseende granskning av intern kontroll och bokslut

AB Nykvarnsbostäder

Räkenskapsår 2007
Datum 2008-03-05
Till Styrelsen

1 Allmänt om bokslutsprocessen

Vi får härmed avge rapport efter utförd löpande granskning och bokslutsgranskning för 2007. Rapporten innehåller uppföljning av de noteringar som gjordes i vår rapport avseende 2006 samt iakttagelser i samband med årets löpande granskning. 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 löpande- och 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

I vår granskning har vi bl.a. noterat att

- bolagets årsredovisning bedöms ge en i allt väsentligt korrekt bild av bolagets resultat och ställning
- åtgärder bör vidtas för att justera mervärdesskatt med hänsyn till att bolaget bedöms vara sk. byggföretag

3 Intern kontroll

Granskningen av den löpande redovisningen, den interna kontrollen samt verkställande direktören och styrelsens ledning, planering och kontroll har skett i samband med vår löpande granskning med viss uppföljning i samband med bokslutet.

3.1 Upphandling

Bolaget har ett upphandlingsavtal med HBV för inköp av material. När det gäller måleri, rör, el eller ventilation görs årsupphandlingar. Upphandlingspolicyn från 2002-09-24 är den som gäller och är i enlighet med Lagen om offentlig upphandling (LOU). Direktupphandling får tillämpas om upphandlingens värde understiger fem basbelopp.

Bolaget har inte genomfört några upphandlingar under året. Vi har dock stickprovsvis gjort en kontroll av åtta slumpmässigt valda underentreprenörer för att kontrollera att bolaget följer LOU samt bolagets upphandlingspolicy. Vi har granskat de valda underentreprenörerna utifrån det som har aktiverats på byggnad, maskiner och inventarier samt genom kontoanalyser av resultaträkningen.

Vid vår granskning framkom att bolaget vid akutsituationer frångått ramavtal och vänt sig till annan entreprenör, vilket dock är i enlighet med lagen och policyn om det är akut. Vidare har direktupphandling skett vid ett flertal av urvalen. Detta är acceptabelt om ej tröskelvärdet om fem basbelopp avseende inköpet överskrids. Vi har utifrån vår granskning ej funnit att bolaget har överskridit tröskelvärdet, bolaget bör dock förbättra rutinerna kring upphandlingsrutinen för att säkerställa att LOU följs.

3.2 Lönerutinen

Bolagets löneadministrationen hanteras fr.o.m. i år av egen personal i stället för av Nykvarns kommun.

De anställda fyller varje månad i en blankett med uppgift om eventuell övertid och sjukfrånvaro som skall attesteras av verkställande direktören samt arbetsledare. Verkställande direktörens övertid eller sjukfrånvaro attesteras ej. Blanketten lämnas sedan till ekonomiansvarig som noterar in dessa uppgifter i löneprogrammet och som ligger till grund för bokföringen. En utbetalningsjournal fås ut ur systemet efter registreringen av lönerna och denna bör attesteras av verkställande direktören. Betalningen av lönerna görs av ekonomiansvarig eller hyresadministratören. Avstämning sker sedan av utbetalningen, bankkontoutdrag, utbetalningsjournalen från lönesystemet samt bokföringsunderlaget. Även hanteringen av skattedeklarationen till Skatteverket görs av bolaget.

Vid vår granskning framkom att blanketten med övertid och sjukfrånvaro ej var attesterad. Vidare var utbetalningsjournalen ej attesterad varje månad. Vi rekommenderar bolaget att förbättra rutinerna kring attesteringen för att säkerställa att korrekt löner utbetalas. Uppdatering bör ske av bolagets rutinbeskrivning till att även omfatta lönerutinen.

3.3 Bokslutsprocessen

Bolaget bedöms ha tidigare haft en väl fungerande bokslutsprocess avseende avstämningar, bokslutsbilagor och upprättande av årsredovisning. I år har bolaget ej klarat tidsplanen för bokslutet och har ej heller hunnit med löpande

avstämningar för det sista kvartalet. Detta kan förklaras av att ekonomiansvarig endast arbetar 60%.

Vi rekommenderar att bolaget till att kommande år säkerställa att de har tillräckliga resurser för att effektivt klara bokslutsarbetet i god tid.

4 Kommentarer till vissa balansposter

4.1 Kommunhusprojektet

Under året har projektet övertagits från kommunen. Hela det övertagna projektet har aktiverats som ombyggnad i balansräkningen. Hyresavtalet har upprättats som bedöms ge bolaget marknadsmässig hyra. Vi har inte underlag att göra annan bedömning.

4.2 Oasen

Bolaget har av entreprenören Svenska Hem erhållit fakturor avseende rubricerade projekt. Öreglerade fakturor uppgick vid årsskiftet till 4 500 kkr inklusive moms. Enligt brev av den 19 februari 2008 skall dessa fakturor krediteras avseende entreprenören. Några kreditnotor har ännu inte erhållits. I bokslutet har de förväntade krediteringarna minskat leverantörsskulderna med 4 500 kkr. Av brevet den 19 februari 2008 från Svenska Hem framgår att de trots de förväntade krediteringarna har krav mot bolaget. Vi har även tagit del av redogörelse från verkställande direktören av den 21 februari 2008.

Projektet innehåller betydande oklarheter vilka kan få ekonomiska konsekvenser i kommande bokslut. Underlag saknas för att idag göra annan bedömning än den som gjorts i bokslutet .

4.3 Byggnader och mark

Aktivering har skett avseende fasadrenovering på Lundavägen 12-18 med totalt 2 379 kkr (1 231 kkr bokfört som pågående i föregående års bokslut). Nybyggnationen på Dahlbergsväg har aktiverats med 24 308 kkr och kommunhusprojektet har aktiverats med 39 711 kkr. Avskrivningar har skett under hela året för de båda projekten.

4.4 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.

4.5 Mervärdesskatt

Bolaget har under året låtit SET Redovisningsbyrå göra en utredning av huruvida bolaget uppfyller kriterierna för att klassificeras som ett byggföretag med sk. omvänd mervärdesbeskattning. Då bolaget tillhandahåller vissa hantverkstjänster såsom måleri-, el- och vvstjänster till kommunen och till hyresgäster genom att underentreprenörer klassificeras de som ett byggföretag. Detta innebär att bolagets underentreprenörer vid inköp av byggtjänster ej skall fakturera med moms och att bolaget skall redovisa förvärvet genom omvänd beskattning i skattedeklarationen. Till privat personer skall fakturering ske med moms men till kommunen beror det på om de bedriver utåtriktad byggverksamhet eller ej.

Enligt SET blev slutsatsen att bolaget uppfyller kriterierna för att omfattas av omvänd beskattning. Ingen justering har dock gjorts i bokslutet. Med anledning av detta bör bolaget snarast vidta rättelser av momsredovisningen och skattedeklarationerna till Skatteverket.

Vidare så var bolaget ej registrerat för frivillig skattskyldighet avseende uthyrning av lokal i samband med byggnationen av kommunhuset samt projektet Oasen i Nykvarns centrum. Detta innebär att bolaget felaktigt lyft moms på inkommande leverantörsfakturer. Registrering och rättelser har gjorts till Skatteverket under 2008.

Korrigerig av avlämnade deklarationer kan medföra att bolaget kommer att påföras skattetillägg. Beloppet bedöms dock ej som väsentligt för årsredovisningens avgivande.

I samband med att registrering och rättelser skickades in har Skatteverket innehållit momsen på fakturan från Nykvarns kommun för kommunhusprojektet, vilket förklarar det höga saldot på skattekontot om 9 506 kkr. Bolaget har ej likviditetsmässigt haft möjlighet att klara detta varpå ett kortfristigt lån har beviljats från Nykvarns kommun. Revers finns upprättad och lånet skall vara återbetalat den 31 mars 2008.

4.6 Kundfordringar

Individuell bedömning av osäkra kundfordringar har genomförts. Reserv för osäkra kundfordringar uppgår till 1 318 kkr (1 040 kkr). Bolagets reserv bedöms rimlig.

Kundfordringarna har ökat med 5 450 kkr jämfört med föregående år. Till största del beror ökningen på en faktura till Nykvarns kommun avseende hyran för

kommunhuset med 4 043 kkr som ej blev reglerad p.g.a. sen information om hyressättningen.

Bolaget har själva gjort bedömningar för reserveringen av osäkra kundfordringar i bokslutet. De överväger att förändra kravverksamheten under 2008 då samarbetet med bolagets inkassobolag inte fungerar tillfredsställande.

4.7 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 de följande åren. Utgifterna för reparation och underhåll avseende fasadrenoveringar har till 72,5% aktiverats. Aktiverat belopp uppgår till 2 379 kkr. Skattemässigt avdrag kommer yrkas för detta belopp i sin helhet i bolagets deklaration (se nedan).

Uppskjuten skatteskuld uppgår till 2 766 kkr. Huvuddelen avser skatteskuld som en följd av att bolaget tillämpat möjligheten till skattemässigt direktavdrag för aktiverade utgifter.

4.8 Uppskjuten skattefordran och inkomstskatt

I föregående års bokslut reserverades inkomstskatt med ca 213 kkr. I bolagets deklaration kostnadsfördes skattemässigt den pågående fasadrenoveringen av Lundavägen (se punkt 4.6). Därmed behövde bolaget inte erlägga någon inkomstskatt. Återläggningen i årets deklaration blir därmed endast mellanskillnaden mellan årets aktivering och det som återlades föregående år.

5 Slutsats

Enligt vår uppfattning bedöms bokslutet vara upprättat enligt god redovisningssed och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

Södertälje den 5 mars 2008


Magnus Karlström
Auktoriserad revisor


Johanna Mattiasson
Godkänd revisor