

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01- 2009-12-31

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

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-5
Översikt och förslag till vinstdisposition	5
Resultaträkning - kostnadsslagsindeldad	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Noter	11-16

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 och fastighetsförvärv.

Ingen nyproduktion av lägenheter har vare sig påbörjats eller avslutats under verksamhetsåret. I juni 2009 så förvärvades Grytan 3 i Nykvarns Centrum för en köpeskilling om 5 mkr. Fastigheten har stått tom under ca 2 år. Förvärvet är strategiskt och gjordes primärt för att erhålla bättre kontroll över utvecklingen av Nykvarns Centrum men även för att tillgodose den efterfrågan av lokaler som finns. Under hösten arbetades en plan fram för att få ytorna uthyrda med tillhörande projektering. Under början av 2010 pågår arbete med att kontraktera nya hyresgäster innan ombyggnad påbörjas.

Reparationer, underhåll och HLU

Totala kostnader för reparationer, underhåll och HLU uppgick till 8,3 mkr (8,1 mkr). Av dessa utgör kostnader för HLU 1,9 mkr (1,4 Mkr).

I juni 2009 sades HLU-avtalet upp med verkan 1 januari 2010. Effekten blir att utbetalningar av hyresrabatter upphör vilket innebär att Nybo kan öka lägenhetsunderhållet framöver mot tidigare nivåer. I och med uppsägningen erhålls bättre kontroll av kostnader och planering av lägenhetsunderhållet.

Under året färdigställdes renoveringen av badrum och stammar på Tjusarstigen och Gammeltorpsvägen 1. Totalt omfattas 29 badrum och 18 toaletter. Den totala investeringen uppgick till 5,5 mkr och arbetet genomfördes under hösten 2008 och våren 2009 varav hälften avser 2009.

Lokalanpassningar

Under året byggdes Postens gamla lokaler om i Grytan 6 för Socialförvaltningens räkning. Inflyttning skedde i september 2009 och investeringen uppgick till 3,5 mkr.

Taxebundna kostnader

Under året har en rationalisering gjorts avseende grovsopphantering som skall ge en besparing på mellan 0,5 mkr och 1 mkr.

Löne- och administrationskostnader

Årets löne- och administrationskostnader uppgick till 5,3 mkr (6,5 mkr)

I administrationskostnaderna ingår en återföring av tidigare reserveringar av kundförluster med 132 tkr vilket påverkar resultatet positivt. Föregående år reserverades 159 tkr för befarade kundförluster. 

Finansiella risker

Idag sköter kommunens förvaltning bolagets upplåning. Bolaget betalar kommunens upplåningskostnad med ett påslag om 0,25 %. För 2009 var räntan ca 4,77 % jämfört med räntan för 2008 som uppgick till 4,85 %.

Inför budgeten 2010 är budgeträntan satt till 3,93 %. En procentenhets ränteskillnad påverkar resultatet positivt eller negativt med ca 3 mkr med nuvarande belåning.

Räntesänkningen inför 2010 gör att bolagets räntenetto kommer att kunna förbättras med ca 2,8 mkr.

Resultatet före skatt visar på en förlust om 1,1 mkr vilket är 1,2 mkr bättre än 2008. Förlusterna är främst ett resultat av bolagets höga räntekostnad och låga soliditet. Rörelseresultatet är tillfredställande.

Nöjd Hyresgästmätning

Under hösten 2009 genomfördes en Nöjd Hyresgästmätning utförd av bolaget Scandinfo.

Resultatet av mätningen var väldigt positivt jämfört med föregående mätning som gjordes 2005.

Det finns dock fortfarande arbetsområden som kan förbättras och bolaget kommer att ta fram en plan för genomförande inom respektive förbättringsområde. Nyckeln till framgång har i undersökningen konstaterats vara ökad kommunikation.

Framtida utveckling

Visionsarbetet för Nykvarns Centrum som bolaget drivit enligt särskilt ägardirektiv är avslutat och överlämnat till kommunen för vidare handläggning. Enligt den medborgardialog som förts kring visionsarbetet så är det överlag positiva tongångar bland Nykvarns invånare till en snar förändring.

Hur detta påverkar bolaget i framtiden återstår att se.

Arbetet med att samordna fastighetsförvaltningen i kommunen fortgår. Tanken är att kommunen i ett första steg överlåter fastighetsförvaltningen av kommunens fastigheter till bolaget men att ägandet tills vidare kvarstår i kommunen. Planen är att ett övergående sker med verkställighet den 1 januari 2011.

Under året har en slutuppgörelse träffats med Svenska Hem angående den tvist som förelåg vid föregående bokslut. Uppgörelsen blev väldigt bra jämfört med framförda krav.

I slutet av 2009 beställde bolaget 15 nya lägenheter i bostadsområdet Skogslund. Lägenheterna kommer att vara klara för inflyttning under kvartal 2 och 3 år 2010.

Bolaget håller även på att se över på vilket sätt som det går att tillmötesgå den efterfrågan som finns i kommunen för bostäder åt äldre. För närvarande pågår planering av omdisponering av ca 30 lägenheter vid Skogsvägen 1 för äldre. I planen ingår även att tillföra ytterligare lägenheter för äldre i samma område. 

Under våren planeras för ett projekt med Schneider avseende optimering av bolagets energianvändning. Kommunen planerar för ett motsvarande projekt. Projekteten samordnas och drivs tillsammans. I samband med detta så har bolaget förstärkt sin organisation med en energisamordnare som har till uppgift att optimera kommunens och bolagets användning av fjärrvärme, el, vatten och sophantering. Tjänsten delas mellan kommunen och bolaget. Projektet finansieras tillfullo genom att en lägre energiförbrukning uppnås efter genomförandet.

Projektering har slutförts avseende upphandling för stambyten och reparation av badrum som tidigare informerats om. Upphandling genomförs under 2010 med projektstart i januari 2011.

Sammantaget uppgår projektet med Schneider och projektet avseende stambyten till ca 80 mkr. Det positiva som projekten medför är att motsvarande belopp kan lyftas av ifrån bolagets underhållsplan på en gång och att investeringarna ger högre intäkter respektive lägre driftskostnader vilket förbättrar bolagets driftnetto.

Kvarstående större underhållsbehov härefter avser framför allt byte av fönster, tak och uppgradering av den yttre miljön.

Arbetet med försäljning av en fastighet har återigen aktiverats under början av 2010 och beräknas vara slutfört innan sommaren 2010. Tanken är att tillträdet skall ske i januari 2011.

Årets resultat

Årets resultat före skatt uppgår till minus 1,1 mkr (minus 2,3 mkr).

Rörelseresultatet efter avskrivningar för 2009 var 1,6 mkr bättre än 2008 och uppgick till 13,7 mkr och räntenettot var 0,4 Mkr sämre än 2008.

Även om resultatet före finansnetto var 1,6 mkr bättre jämfört med 2008 så räcker inte det resultatet till för att täcka räntenettot.

Större investeringar

De större investeringar som genomförts och färdigställts under 2009 är dels byte av stammar och badrumsrenoveringar vid adresserna Tjuserstigen och Gammeltorpsvägen 1 uppgående till 2,7 mkr.

Den totala investeringen uppgick till 5,5 mkr och påbörjades under 2008.

Bolaget genomförde även ett fastighetsförvärv av Grytan 3 i Nykvarns Centrum vars köpeskilling uppgick till 5 mkr. Slutligen anpassades Posten gamla lokaler i Nykvarns Centrum för Socialtjänstens räkning för 3,5 mkr.

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 10257 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 1.000 personer.

I slutet av året genomfördes en värdering av bolagets fastighetsbestånd. Resultatet av denna visar att bolagets fastigheter har ett övervärde (skillnad mellan bokfört värde och värdering) uppgående till 130 Mkr. *ml*

Hyror

I början 2010 fastställdes i förhandling med Hyresgästföreningen de nya hyrorna för 2010. Resultatet av förhandlingen blev en hyreshöjning med 1,9 %, att gälla från den 1 mars 2010.

Personal

Vid årsskiftet var 7 (7) personer anställda inom bolaget.

Styrelse

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram t.o.m ordinarie bolagstämma 2010 har varit Mikael Wallteg, ordförande, Ulf Waldekrantz, vice ordförande, Mats Hallberg och Anders Nordström. Under hösten 2009 valdes den tidigare suppleanten Kent Persson till ny ledamot i stället för Märtha Dahlberg. Till ny suppleant efter Kent Persson har valts Eva Palm. Övriga suppleanter har under året varit Jan Holmqvist och Johan Grenfeldt.

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	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, kkr	52 640	50 296	49 789	44 937
Resultat efter finansiella poster, kkr	-1 088	-2 308	119	2 499
Avkastning på eget kapital, %	-12,7%	-11,8%	-1,6%	8,9%
Balansomslutning, kkr	363 507	346 008	339 522	276 641
Soliditet, %	4,9%	5,4%	6,1%	7,6%
Medelantal anställda	7	7	7	7

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 271 508
Årets förlust	-884 423
Summa	2 387 085

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	2 387 085
Summa	2 387 085 

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	52 647 079	50 296 642
Övriga intäkter	2	44 444	43 549
Summa rörelseintäkter		52 691 523	50 340 191
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-3 357 602	-3 139 879
Driftskostnader	3,4	-13 629 466	-14 823 381
Taxebundna kostnader		-12 894 069	-12 016 563
Fastighetsskatt		-1 249 580	-1 344 150
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-7 848 118	-6 926 408
Summa rörelsekostnader		-38 978 835	-38 250 381
<i>Rörelseresultat</i>		<i>13 712 688</i>	<i>12 089 810</i>
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	6	95 850	207 305
Räntekostnader	7	-14 896 659	-14 605 444
Resultat från finansiella investeringar:		-14 800 809	-14 398 139
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-1 088 121</i>	<i>-2 308 329</i>
<i>Resultat före skatt</i>		<i>-1 088 121</i>	<i>-2 308 329</i>
Skatt på årets resultat	8	203 698	388 069
<i>Årets resultat</i>		<i>-884 423</i>	<i>-1 920 260</i> <i>ml</i>

Balansräkning

	2009-01-01- Not 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
--	-------------------------------	---------------------------

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

10

Byggnader och mark

327 511 266 313 907 721

Maskiner, inventarier och tillval

12 996 375 14 008 033

Pågående ny- och ombyggnad

6 362 965 4 238 038

Summa materiella anläggningstillgångar***346 870 606 332 153 792*****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

13 1 705 177 1 982 120

Summa anläggningstillgångar***348 715 783 334 275 912*****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

1 474 901 1 683 008

Kundfordringar Nykvarn kommun

467 365 1 823 848

Övriga fordringar på Nykvarns kommun

14 8 763 731 3 823 684

Fordringar dotterbolag

3 544 3 323

Övriga fordringar

9 3 417 651 3 852 237

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

615 155 531 641

Summa kortfristiga fordringar***14 742 347 11 717 741*****Kassa och bank**

48 411 14 041

Summa omsättningstillgångar***14 790 758 11 731 782******Summa tillgångar******363 506 541 346 007 694 ml***

Balansräkning, forts

	Not	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	15		
<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>		<i>15 401 000</i>	<i>15 401 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 271 509	5 191 769
Årets resultat		-884 423	-1 920 260
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 387 086</i>	<i>3 271 509</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>17 788 086</i>	<i>18 672 509</i>
Avsättningar	16		
Avsättningar för skatter		2 524 673	2 728 371
<i>Summa avsättningar</i>		<i>2 524 673</i>	<i>2 728 371</i>
Långfristiga skulder	17		
Skuld till Nykvarns kommun		326 000 000	305 300 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>326 000 000</i>	<i>305 300 000</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 715 847	3 752 289
Leverantörsskulder Nykvarns Kommun		3 287 840	3 791 572
Övriga skulder		153 501	122 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 036 594	11 640 174
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>17 193 782</i>	<i>19 306 814</i>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<i>363 506 541</i>	<i>346 007 694</i>
Poster inom linjen			
<i>Ställda säkerheter</i>		Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Garantibelopp Fastigo		57 325	48 801 

Kassaflödesanalys

	Not	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		13 712 688	12 089 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		7 848 118	6 926 408
		21 560 806	19 016 218
Erhållen ränta		95 850	207 305
Erlagd ränta		-14 896 659	-14 605 444
Betald inkomstskatt		203 698	388 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 963 695	5 006 148
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar 1)		1 915 441	11 462 305
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		-2 113 032	-13 355 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 766 104	3 112 920
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-22 564 932	-21 873 889
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 564 932	-21 873 889
Finansieringsverksamheten			
Ökning av långfristiga skulder och avsättningar		20 496 302	21 761 931
Förändring av långfristiga fordringar		276 943	-1 833 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 773 245	19 928 815
Förändring av likvida medel 1)		4 974 417	1 167 846
Likvida medel vid årets början		3 837 725	2 669 879
Likvida medel vid årets slut		8 812 142	3 837 725

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 §. Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB bedriver ingen verksamhet och är vilande.

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 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 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. 

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2009	2008
Bostäder	41 727 364	40 036 650
Lokaler	10 881 653	10 138 893
Övrigt	82 506	121 099
Summa	52 691 523	50 296 642

Not 2 Övriga intäkter

	2009	2008
Återvunna kundförluster	44 148	43 549
Realisationsvinst avyttring inventarier	0	0
Övriga intäkter	296	0
	44 444	43 549

Not 3 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	2009	2008
Revisionsuppdrag	90 000	85 000
Övriga uppdrag	38 000	35 000
Summa	128 000	120 000 <i>ml</i>

Noter, forts

Not 4 Personal

	2009	2008
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
Summa	7	7
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	871 869	900 292
Övriga anställda	1 787 434	1 968 621
Summa	2 659 303	2 868 913
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	215 281	241 974
Pensionskostnader övriga anställda	199 910	51 208
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 119 719	1 156 166
Summa	1 534 910	1 449 348

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

	2009	2008
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	6 544 735	5 960 089
Inventarier	1 303 383	966 319
Summa	7 848 118	6 926 408

Not 6 Ränteintäkter

	2009	2008
Ränteintäkter	65 901	152 240
Övriga finansiella intäkter, HBV	29 949	55 065
Summa	95 850	207 305 

Noter, forts

Not 7 Räntekostnader

	2009	2008
Räntekostnader, långfristigt lån	15 063 152	14 778 715
Räntebidrag	-166 493	-173 271
Summa	14 896 659	14 605 444

Not 8 Skatt på årets resultat

	2009	2008
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-203 698	-38 069
Uppskjuten skatt på del av skattemässiga underskott	0	-350 000
Årets skattekostnad	0	0
Summa	-203 698	-388 069

Not 9 Övriga fordringar

	2009	2008
Skattefordran	2 756 366	1 318 262
Fordran Mervärdesskatt	0	470 000
Uppskjuten skatt på del av skattemässigt underskott	350 000	350 000
Övriga fordringar	311 285	1 713 975
Summa	3 417 651	3 852 237

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2009	2008
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	350 109 824	331 032 453
Inköp	9 442 906	5 656 013
Omklassificeringar	10 705 376	13 421 358
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>370 258 106</i>	<i>350 109 824</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-36 202 103	-30 242 013
Årets avskrivningar	-6 544 735	-5 960 090
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-42 746 838</i>	<i>-36 202 103</i>
Bokfört värde	327 511 268	313 907 721
Taxeringsvärden		
Mark	71 612 000	71 039 000
Byggnad	252 634 000	249 824 000
Summa	324 246 000	320 863 000

Noter, forts**Not 10 Materiella anläggningstillgångar forts****Inventarier och tillval**

Ingående anskaffningsvärde	20 211 326	14 791 536
Inköp	291 425	-117 690
Omklassificeringar	0	5 537 478
Utrangeringar	0	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>20 502 751</i>	<i>20 211 324</i>

Ingående avskrivningar

Ingående avskrivningar	-6 203 291	-5 236 972
Årets avskrivningar	-1 303 083	-966 319
Utrangeringar	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-7 506 374</i>	<i>-6 203 291</i>

<i>Bokfört värde</i>	<i>12 996 377</i>	<i>14 008 033</i>
-----------------------------	--------------------------	--------------------------

	2009	2008
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 238 038	6 861 306
Inköp	12 830 303	16 335 568
Omklassificeringar	-10 705 376	-18 958 836
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>6 362 965</i>	<i>4 238 038</i>
<i>Bokfört värde</i>	<i>6 362 965</i>	<i>4 238 038</i>

Not 11 Andelar i koncernföretag

	andel	2009	2008
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> <i>ml</i>

Noter, forts**Not 13 Långfristiga fordringar**

	2009	2008
I den långfristiga fordran ingår		
mervärdesskattejämkat belopp med	1 628 866	1 861 561
Övriga	76 311	120 559
	1 705 177	1 982 120

Not 14 Fordringar på Nykvarns kommun

	2009	2008
Fordran på koncernkonto	8 763 731	3 823 684
Bokfört värde	8 763 731	3 823 684

Not 15 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	5 191 768	-1 920 260	18 672 508
Överföring av föregående års resultat		0	-1 920 260	1 920 260	
Årets resultat				-884 423	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	3 271 508	-884 423	17 788 085

Not 16 Avsättningar

	2009	2008
Uppskjuten skatt	2 524 673	2 728 371
Summa avsättningar	2 524 673	2 728 371

Not 17 Förfallotid skulder

Skuld	skuld per 2009-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	326 000 000	0	0	326 000 000
Bokfört värde	326 000 000	0	0	326 000 000 <i>m</i>

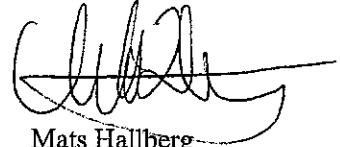
Nykvarn den 15/2 2010



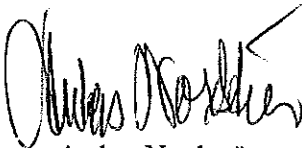
Mikael Wallteg
Styrelsens ordförande



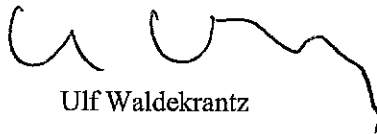
Kent Persson



Mats Hallberg



Anders Nordström



Ulf Waldekrantz



Johan Tynnerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 4/3 2010



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 2009-01-01 – 2009-12-31. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 4 mars 2010



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor