

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

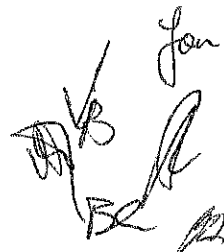
Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01- 2010-12-31

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

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-4
Översikt och förslag till vinstdisposition	5
Koncernresultaträkning- kostnadsslagsindelad	6
Koncernbalansräkning	7-8
Kassaflödesanalys koncernen	9
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Noter	15-23

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, fastighetsförvärv och överlåtelser

På Skogslundsvägen har 15 lägenheter färdigställts. Den totala investeringen är 29 mkr varav 25 mkr har finansierats genom lån. Lägenheterna uthyrdes omedelbart via vår bostadskö under kvartal 2 och 3.

Avtal tecknades under hösten med Svenska Hem AB om en etapp 2 i Skogslund med tolv tomter om totalt 18 lägenheter. Avtalet var villkorat av ett beslut i Kommunfullmäktige. Då något beslut inte föreligger har inte projektet påbörjats under året.

I oktober förvärvades Modulhus Norge 1 AB för 31,5 mkr med ett innehåll av fyra byggnader med totalt 44 lägenheter. Tillträde då alla eller tre av byggnaderna planeras att flyttas till Maskinförarvägen är september 2011. Ärendets inriktning har på politisk nivå ändrats från Livsstilsboende till Första Bo. Då förvärvet av byggnaderna skett genom bolag belastas detta med en uppskjuten skatt. I bokslutet har uppskjuten skatt beaktats med 4,1 mkr. I koncernredovisningen har byggnad nedskrivits med detta belopp då redovisat värde bedöms överskrida marknadsvärde. Även aktierna i det förvärvade bolaget har nedskrivits med 4 mkr. Bolaget kommer under 2011 att fusioneras med AB Nykvarnsbostäder.

Den 1 december överläts Stenkullevägen 1 – 23 med 108 lägenheter till AB Kaffebryggaren 1 för 40,6 mkr. AB Nykvarnsbostäder har utfärdat en säljrevers på 30,6 mkr med ett uttaget pantbrev på fastigheten av motsvarande värde. Reversen löses senast 2011-12-31.

Resterande köpeskillning erlades vid tillträdet. AB Kaffebryggaren 1 tillträdde 2011-02-22.

Ett förvaltningsavtal har ingåtts med köparen som sträcker sig över 7 år.

Reparationer och underhåll

Totala kostnader för reparationer och underhåll uppgick till 6,4 mkr (8,3 mkr).

Tillsammans med kommunen påbörjades under hösten ett energisparprojekt. Den budgeterade investering är totalt 11,8 mkr varav 5,4 mkr under 2010. Målet är att genom att optimera kommunens och bolagets energianvändning minimera energikostnaderna.

Arbetena som beräknas pågå hela 2011 utvärderas så snart en årscykel passerats.

Upphandling av stambyten på Skogsvägen 1 har genomförts och entreprenadarbetet startade jan 2011 med en budget på 11 mkr.

Fastighetsskötseln utvecklades organisatoriskt genom införande av ett datorstött felanmälsystem. En stor satsning på yttre skötsel gjordes, både i centrum och i bostadsområdena. Under sommaren genomfördes ett mindre projekt med sommaranställda som reparerade och målade lekplatser. *ml*

Många projekt var under projektering och upphandling, vilket utgjorde ett betungande arbete med hänsyn till att tjänstemannasidan belastades av två långa sjukskrivningar. Det inre lägenhetsunderhållet utgjordes till en del av restarbeten från tiden med hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll som avskaffades förra årsskiftet. I övrigt begränsades underhållet av de stora ekonomiska följderna av en kall och snörik vinter.

Mer än hälften av beståndets badrum är slitna och måste renoveras. Detta märks tydligt då vattenskadorna ökar i antal för varje år. Dock är det än så länge hanterbart, men det bygger helt och hållet på gott samarbete med vår entreprenör med vilken vi utvecklat en metodik som visat sig ekonomisk och effektiv.

Lokalanpassningar

I Grytan 6 färdigställdes tre butikslokaler och ett lagerhotell med en investering på 6,8 mkr. En fritidsgård har iordningställts åt kommunen i Grytan 1.

Taxebundna kostnader

El- samt värmekostnaderna har påverkats negativt under året som varit mycket kallt. Sammanslaget har januari samt februari i jämförelse med ett normalår varit 27 % kallare och för november tillsammans med december överskridit med 30 % från ett normalår. Energitjänsterna första insatser kan utvärderas först i kvartal 2 2011.

Löne- och administrationskostnader

Årets löne- och administrationskostnader uppgick till 9,1 mkr.

Bolaget har haft högre administrativa kostnader än normalt i form av advokatinsatser, revision, dataprogram för felanmälan och konsultkostnader p g a sjukdom.

Finansiella risker

Kommunens förvaltning sköter bolagets upplåning. Bolaget betalar kommunens upplåningskostnader med ett påslag om 0,25%. För 2010 var räntan ca 3,83 % jämfört med räntan 2009 som uppgick till 4,77 %. Inför budgeten 2011 är budgeträntan satt till 4,14 %. En procentenhets ränteskillnad påverkar resultatet positivt eller negativt med 3,8 mkr med nuvarande belåning. Räntehöjningen inför 2011 gör att bolagets räntenetto kommer att försämrats med 1,2 mkr. Resultat före skatt visar på 5,1 mkr. Rörelseresultatet är 22,8 mkr.

Nöjd Hyresgästmätning

Ingen ny mätning har genomförts under året. Under hösten 2009 genomfördes en Nöjd Hyresgästmätning utförd av Scandinfo. Resultatet av mätningen var väldigt positivt jämfört med föregående mätning som gjordes 2005. Det finns dock fortfarande arbetsområden som kan förbättras och bolaget har tagit fram en plan för genomförande inom respektive förbättringsområde som man arbetat med under året. Nyckel till framgång har i undersökningen konstaterats vara ökad kommunikation. Bolaget har därför ökat information genom införandet av NYBO Nytt. Felanmälan hanteras i dag genom datorstöd i systemet Summarum där vårt arbete dokumenteras så att vi kan säkerställa en hög kvalitet i vår fastighetsskötsel och ge underlag för förbättrad kundkontakt. Förbättringsarbetet fortsätter under 2011. *ml*

Framtida utveckling

Arbetet med att samordna fastighetsförvaltningen i kommunen fortgår. Tanken är att kommunen i ett första steg överläter fastighetsförvaltningen av kommunens fastigheter till ett driftbolag men att ägandet av fastigheterna tillsvidare kvarstår i AB Nykvarnsbostäder och kommunen. Planen är att förändringen verkställs den 1 januari 2012.

Uppförandet av 44 lägenheter vid Maskinförarvägen för uthyrning från fjärde kvartalet 2011 ger ett betydande tillskott till bolagets bostadskö.

Under året har ett intensivt planarbete pågått för kv Karaffen som efter ett beslut under våren 2011 möjliggör en förtätning med ytterligare upp till 80 nya lägenheter.

Från några fastigheter har intresse anmälts för eventuell bostadsrättsförvärv. Eventuella försäljningar kan då ge kapital för nya bostadsprojekt.

Tillsammans med kommunen kommer bolaget att testa nya former för hantering av miljöavfall

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 3,5 mkr (-0,9 mkr). Rörelseresultatet efter avskrivningar för 2010 var 9,1 mkr högre än 2009 och uppgick till 22,8 mkr och räntenettot var 2010 1,1 mkr lägre än 2009.

Det goda resultatet är att huvudsakligen hänföra till den realisationsvinst som försäljningen av Stenkullevägen 1 – 23 genererat.

Större investeringar

För att öka antalet lägenheter har ett antal investeringar genomförts. Förvärvet av Modulhus Norge 1 AB för 31,5 mkr kommer att ge 44 lägenheter och i Skogslund, Kniven 1-6 uppfördes 15 lägenheter till en kostnad av 29 mkr.

För energiprojektet har insatser motsvarande 5,4 mkr under utförts.

Anpassningarna i Grytan 3 uppgår till 6,8 mkr.

Fastighetsbestånd

Bolaget hade vid årets slut 68 stycken byggnader innehållande 694 lägenheter. Den totala bostadsytan uppgick till 45 236 kvm. Utöver dessa ingår ett sextiototal lokaler med en sammanhängande yta av 10 257 kvm och lite drygt 700 p-platser samt 100-talet garageplatser.

I Nykvarn är efterfrågan stor på bostäder och bolaget har inga hyresvakanser. AB Nykvarnsbostäders bostadskö uppgick i slutet av året till ca 1 000 personer.

Hyrer

I början av 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 i bolaget. *m*

Jon
KB
BR
BR

Styrelse

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram t. o. m. Extra bolagsstämma i januari 2011 har varit Mikael Wallteg, ordförande, Mats Hallberg, Anders Nordström, Kent Persson och Ulf Waldekrantz. Suppleanter har under året varit Johan Grenfeldt, Jan Holmqvist och Eva Palm.

Revisorer

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

Lekmanna revisorer har varit Rolf Pettersson men Håkan Andersson som ersättare.

Översikt Koncernen	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, kkr	54 825	52 647	50 296	49 789
Resultat efter finansiella poster, kkr	5 007	-1 088	-2 308	119
Avkastning på eget kapital, %	25,7%	-12,7%	-11,8%	-1,6%
Balansomslutning, kkr	431 889	363 507	346 008	339 522
Soliditet, %	4,9%	4,9%	5,4%	6,1%
Medelantal anställda	7	7	7	7

Översikt Moderbolag	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, kkr	54 825	52 647	50 296	49 789
Resultat efter finansiella poster, kkr	5 142	-1 088	-2 308	119
Avkastning på eget kapital, %	26,3%	-12,7%	-11,8%	-1,6%
Balansomslutning, kkr	427 889	363 507	346 008	339 522
Soliditet, %	4,9%	4,9%	5,4%	6,1%
Medelantal anställda	7	7	7	7

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	2 387 089
Årets vinst	3 484 151
Summa	5 871 240

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	5 871 240
Summa	5 871 240

Koncernresultaträkning

		2010-01-01 Not 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	54 825 072	52 647 079
Övriga intäkter	2	12 710 901	44 444
Summa rörelseintäkter		67 535 973	52 691 523
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-6 519 901	-6 771 316
Driftskostnader	3,4,5	-15 430 529	-10 215 752
Taxebundna kostnader		-13 106 033	-12 894 069
Fastighetsskatt		-1 543 060	-1 249 580
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-12 255 475	-7 848 118
Summa rörelsekostnader		-48 854 998	-38 978 835
Rörelseresultat		18 680 975	13 712 688
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	7	66 996	95 850
Räntekostnader	8	-13 741 275	-14 896 659
Resultat från finansiella investeringar:		-13 674 279	-14 800 809
Resultat efter finansiella poster		5 006 696	-1 088 121
Resultat före skatt		5 006 696	-1 088 121
Skatt på årets resultat	10	-1 658 220	203 698
Årets resultat		3 348 476	-884 423 ML

Jon
KB
R
BE

Koncernbalansräkning

2010-01-01- 2009-01-01-
2010-12-31 2009-12-31

Tillgångar

Not

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

12

Byggnader och mark

362 653 031 327 511 266

Maskiner, inventarier och tillval

11 829 816 12 996 375

Pågående ny- och ombyggnad

6 068 840 6 362 965

Summa materiella anläggningstillgångar**380 551 687 346 870 606****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i intresseföretag

6 250 0

Andra långfristiga värdepappersinnehav

14 40 000 40 000

Summa finansiella anläggningstillgångar**46 250 40 000****Långfristiga fordringar**

Övriga långfristiga fordringar

15 1 458 929 1 705 177

Summa långfristiga fordringar**1 458 929 1 705 177****Summa anläggningstillgångar****382 056 866 348 615 783****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

1 369 909 1 474 901

Kundfordringar Nykvarn kommun

74 577 467 365

Övriga fordringar på Nykvarns kommun

16 4 309 282 8 763 731

Övriga fordringar

11 43 588 037 3 417 651

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

364 611 615 155

Summa kortfristiga fordringar**49 706 416 14 738 803****Kassa och bank****125 570 152 557****Summa omsättningstillgångar****49 831 986 14 891 360****Summa tillgångar****431 888 852 363 507 143**

Jon
KS
BZ
ML

Koncernbalansräkning, forts

2010-01-01- 2009-01-01-
2010-12-31 2009-12-31

Eget kapital och skulder

Not

Eget kapital

17

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***

Fria reserver

2 387 691 3 272 111

Årets resultat

3 348 476 -884 423

Summa fritt eget kapital**5 736 167 2 387 688*****Summa eget kapital*****21 137 167 17 788 688*****Avsättningar***

18

Avsättningar för skatter

6 621 245 2 524 673

Summa avsättningar**6 621 245 2 524 673*****Långfristiga skulder***

19

Skuld till Nykvarns kommun

382 000 000 326 000 000

Övriga långfristiga skulder

318 000 0

Summa långfristiga skulder**382 318 000 326 000 000*****Kortfristiga skulder***

Leverantörsskulder

3 245 418 2 715 847

Leverantörsskulder Nykvarns Kommun

3 158 164 3 287 840

Övriga skulder

2 745 307 153 501

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 663 551 11 036 594

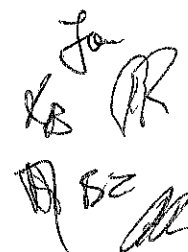
Summa kortfristiga skulder**21 812 440 17 193 782*****Summa eget kapital och skulder*****431 888 852 363 507 143 *me***

for
KB
AS
RD

Kassaflödesanalys koncernen

	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		22 816 650	13 712 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar		-12 672 851	0
Avskrivningar		8 119 800	7 848 118
		18 263 599	21 560 806
Erhållen ränta		66 996	95 850
Erlagd ränta		-13 741 275	-14 896 659
Betald inkomstskatt		-1 658 220	203 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 931 100	6 963 695
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar	1)	-39 422 062	1 915 441
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		4 618 658	-2 113 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-31 872 304	6 766 104
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-69 752 277	-22 564 932
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		40 618 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 134 277	-22 564 932
Finansieringsverksamheten			
Ökning av långfristiga skulder och avsättningar		56 278 897	20 496 302
Förändring av långfristiga fordringar		246 248	276 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		56 525 145	20 773 245
Förändring av likvida medel	1)	-4 481 436	4 974 417
Likvida medel vid årets början		8 916 288	3 941 871
Likvida medel vid årets slut		4 434 852	8 916 288

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



Moderbolagets resultaträkning

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	54 825 072	52 647 079
Övriga intäkter	2	12 710 901	44 444
Summa rörelseintäkter		67 535 973	52 691 523
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-6 519 901	-6 771 316
Driftskostnader	3,4,5	-15 430 529	-10 215 752
Taxebundna kostnader		-13 106 033	-12 894 069
Fastighetsskatt		-1 543 060	-1 249 580
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-8 119 800	-7 848 118
Summa rörelsekostnader		-44 719 323	-38 978 835
Rörelseresultat		22 816 650	13 712 688
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	7	66 996	95 850
Räntekostnader	8	-13 741 275	-14 896 659
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-4 000 000	0
Resultat från finansiella investeringar:		-17 674 279	-14 800 809
Resultat efter finansiella poster		5 142 371	-1 088 121
Resultat före skatt		5 142 371	-1 088 121
Skatt på årets resultat	10	-1 658 220	203 698
Årets resultat		3 484 151	-884 423

Moderbolagets balansräkning

2010-01-01- 2009-01-01-
Not 2010-12-31 2009-12-31

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

12

Byggnader och mark	331 153 031	327 511 266
Maskiner, inventarier och tillval	11 829 816	12 996 375
Pågående ny- och ombyggnad	6 068 840	6 362 965
Summa materiella anläggningstillgångar	349 051 687	346 870 606

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13 27 600 000	100 000
Andelar i intresseföretag	6 250	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14 40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	27 646 250	140 000

Långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar	15 1 458 929	1 705 177
Summa långfristiga fordringar	1 458 929	1 705 177

Summa anläggningstillgångar 378 156 866 348 715 783

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	1 369 909	1 474 901
Kundfordringar Nykvarn kommun	74 577	467 365
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	16 4 309 282	8 763 731
Fordringar dotterbolag	3 544	3 544
Övriga fordringar	11 43 588 037	3 417 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 611	615 155
Summa kortfristiga fordringar	49 709 960	14 742 347

Kassa och bank 21 424 48 411

Summa omsättningstillgångar 49 731 384 14 790 758

Summa tillgångar 427 888 250 363 506 541 *ML*

Jan
KB
BE
ML

Moderbolagets Balansräkning, forts

	2010-01-01-	2009-01-01-
Not	2010-12-31	2009-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

17

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

2 387 089 3 271 509

Årets resultat

3 484 151 -884 423

Summa fritt eget kapital

5 871 240 2 387 086

Summa eget kapital

21 272 240 17 788 086

Avsättningar

18

Avsättningar för skatter

2 485 570 2 524 673

Summa avsättningar

2 485 570 2 524 673

Långfristiga skulder

19

Skuld till Nykvarns kommun

382 000 000 326 000 000

Övriga långfristiga skulder

318 000 0

Summa långfristiga skulder

382 318 000 326 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 245 418 2 715 847

Leverantörsskulder Nykvarns Kommun

3 158 164 3 287 840

Övriga skulder

2 745 307 153 501

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 663 551 11 036 594

Summa kortfristiga skulder

21 812 440 17 193 782

Summa eget kapital och skulder

427 888 250 363 506 541

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

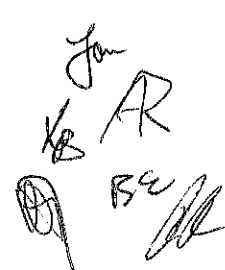
Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Garantibelopp Fastigo

53 775

57 325 


Moderbolagets Kassaflödesanalys

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 816 650	13 712 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-12 672 851	0
Avskrivningar	8 119 800	7 848 118
	18 263 599	21 560 806
Erhållen ränta	66 996	95 850
Erlagd ränta	-13 741 275	-14 896 659
Betald inkomstskatt	-1 658 220	203 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 931 100	6 963 695
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av fordringar	-39 422 062	1 915 441
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	4 618 658	-2 113 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31 872 304	6 766 104
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 752 277	-22 564 932
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	40 618 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 134 277	-22 564 932
Finansieringsverksamheten		
Ökning av långfristiga skulder och avsättningar	56 278 897	20 496 302
Förändring av långfristiga fordringar	246 248	276 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	56 525 145	20 773 245
Förändring av likvida medel	-4 481 436	4 974 417
Likvida medel vid årets början	8 812 142	3 837 725
Likvida medel vid årets slut	4 330 706	8 812 142

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

Ja
BC

Redovisnings- och värderingsprinciper, koncern och moderbolag

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

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterföretag i vilket moderföretaget direkt och indirekt äger aktier motsvarande mer än 50 % av rösterna.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden.

Sedan 2007 har Nykvarns Centrum AB varit dotterföretag till AB Nykvarnsbostäder. Dock har inget koncernbokslut upprättats pga mindre omfattning.

Då AB Modulhus i Norge tillkommit under 2010 har koncernredovisning upprättats.

Därav har vi tagit med jämförelsetal.

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%
Markanläggningar	5%
Kundanpassningar kommersiella lokaler	20%
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	4%/10%
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.

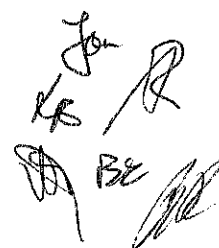
Nyckeltalsdefinitioner

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, koncern och moderbolag

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2010	2009
Bostäder	44 225 295	41 765 426
Lokaler	10 599 777	10 881 653
Summa	54 825 072	52 647 079

Not 2 Övriga intäkter, koncern och moderbolag

	2010	2009
Återvunna kundförluster	38 231	44 148
Realisationsvinst avyttring inventarier	18 000	0
Realisationsvinst avyttring bostäder	12 654 851	0
Övriga intäkter	-182	296
	12 710 900	44 444

Not 3 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar, koncern och moderbolag

	2010	2009
Revisionsuppdrag	70 000	90 000
Övriga uppdrag	100 000	38 000
Summa	170 000	128 000 <i>mt</i>

Jon
KS *R*
ABE *AK*

Noter, forts

Not 4 Personal, koncern och moderbolag

	2010	2009
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
Summa	7	7
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	2 481 933	871 869
Övriga anställda	1 853 807	1 787 434
Summa	4 335 740	2 659 303
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	731 434	215 281
Pensionskostnader övriga anställda	80 106	199 910
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 526 534	1 119 719
Summa	2 338 074	1 534 910

Under året har en avgångskostnad på uppsagd VD kostnadsförts med 2 450 000 kronor, avseende lön, pension och sociala avgifter.

Not 5 Drift- och underhållkostnader, koncern och moderbolag

Jämförelsesiffrorna föregående år har förändrats pga omrubricering av vissa kostnader från drift till underhåll

Not 6 Avskrivningar och nedskrivning koncern

	2010	2009
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	6 997 594	6 544 735
Inventarier	1 122 206	1 303 383
Summa	8 119 800	7 848 118
Nedskrivningar:		
Byggnader och mark	4 135 675	0
Summa	4 135 675	0

Not 6 Avskrivningar, moderbolag

	2010	2009
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	6 997 594	6 544 735
Inventarier	1 122 206	1 303 383
Summa	8 119 800	7 848 118

Jon
KB
BE
ML

Noter, forts**Not 7 Ränteintäkter, koncern och moderbolag**

	2010	2009
Ränteintäkter	51 756	65 901
Övriga finansiella intäkter, HBV	15 240	29 949
Summa	66 996	95 850

Not 8 Räntekostnader, koncern och moderbolag

	2010	2009
Räntekostnader, långfristigt lån	13 839 432	15 063 152
Räntebidrag	-98 157	-166 493
Summa	13 741 275	14 896 659

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag, moderbolag

	2010	2009
Nedskrivning aktier i AB Modulhus i Norge	4 000 000	0
Summa	4 000 000	0

Not 10 Skatt på årets resultat, koncern och moderbolag

	2010	2009
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	310 897	-203 698
Årets skattekostnad	1 347 323	0
Summa	1 658 220	-203 698

Not 11 Övriga fordringar, koncern och moderbolag

	2010	2009
Skattefordran	1 633 247	2 756 366
Uppskjuten skatt på del av skattemässigt underskott	0	350 000
Reversfordran	30 600 000	0
Övrig fordran i samband med försäljning av byggnad	10 000 000	0
Övriga fordringar	1 354 790	311 285
Summa	43 588 037	3 417 651




Noter, forts

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2010	2009
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	370 258 104	350 109 824
Inköp	67 143 539	9 442 906
Omklassificeringar	5 752 488	10 705 376
Försäljning	-32 062 785	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>411 091 346</i>	<i>370 258 106</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-42 746 838	-36 202 103
Årets avskrivningar och nedskrivningar	-11 133 269	-6 544 735
Försäljning	5 441 793	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-48 438 314</i>	<i>-42 746 838</i>
Bokfört värde	362 653 032	327 511 268
Moderbolaget	2010	2009
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	370 258 104	350 109 824
Inköp	31 507 864	9 442 906
Omklassificeringar	5 752 488	10 705 376
Försäljning	-32 062 785	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>375 455 671</i>	<i>370 258 106</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-42 746 838	-36 202 103
Årets avskrivningar	-6 997 594	-6 544 735
Försäljning	5 441 793	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-44 302 639</i>	<i>-42 746 838</i>
Bokfört värde	331 153 032	327 511 268
Taxeringsvärden		
Mark	75 586 000	76 842 000
Byggnad	222 566 000	255 165 000
Summa	298 152 000	332 007 000

Noter, forts

Not 12 Materiella anläggningstillgångar forts

Koncernen och moderbolag	2010	2009
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	20 502 749	20 211 326
Inköp	1 243 905	291 425
Omklassificeringar	0	0
Försäljning	-1 612 490	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>20 134 164</i>	<i>20 502 751</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 506 374	-6 203 291
Årets avskrivningar	-1 122 206	-1 303 083
Försäljning	324 233	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-8 304 347</i>	<i>-7 506 374</i>
Bokfört värde	11 829 817	12 996 377

Koncernen och moderbolag	2010	2009
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 362 965	4 238 038
Inköp	5 494 363	12 830 303
Omklassificeringar	-5 752 488	-10 705 376
Sålda inventarier	-36 000	
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>6 068 840</i>	<i>6 362 965</i>
Bokfört värde	6 068 840	6 362 965

Jan
KB
RZ
E

Noter, forts

Not 13 Andelar i koncernföretag, moderbolaget

	andel	2010	2009
1 000 aktier i Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB, 556716-3034 med säte i Stockholms län, Nykvarns kommun	100%	100 000	100 000
Modulhus i Norge 1 AB, 556809-6290 nedskrivning	100%	31 500 000 -4 000 000	0
med säte i Stockholms län, Upplands Väsby kommun			
Bokfört värde		27 600 000	100 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav, koncern och moderbolag

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

Not 15 Långfristiga fordringar, koncern och moderbolag

	2010	2009
I den långfristiga fordran ingår		
mervärdesskattejämkat belopp med	1 396 171	1 628 866
Övriga	62 758	76 311
	1 458 929	1 705 177

Not 16 Fordringar på Nykvarns Kommun, koncern och moderbolag

	2010	2009
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	4 309 282	8 763 731
Bokfört värde	4 309 282	8 763 731

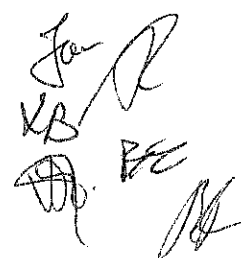
Jon
KB
BE
AK

Noter, forts**Not 17 Eget kapital**

Koncernen	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	3 272 114	-884 423	17 788 691
Överföring av föregående års resultat		0	-884 423	884 423	
Årets resultat				3 348 476	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	2 387 691	3 348 476	21 137 167

Moderbolaget

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	3 271 508	-884 423	17 788 085
Överföring av föregående års resultat		0	-884 423	884 423	
Årets resultat				3 484 151	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	2 387 085	3 484 151	21 272 236 



Handwritten signatures and initials, including 'Jen', 'KB', 'BE', and others.

Noter, forts**Not 18 Avsättningar**

Koncernen	2010	2009
Uppskjuten skatt	6 621 245	2 524 673
Summa avsättningar	6 621 245	2 524 673

Moderbolaget

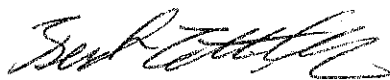
	2010	2009
Uppskjuten skatt	2 485 570	2 524 673
Summa avsättningar	2 485 570	2 524 673

Not 19 Förfallotid skulder, koncern och moderbolag

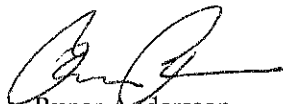
Skuld	skuld per 2010-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	382 000 000	0	0	382 000 000
Övriga skulder	0	0	318 000	0
Bokfört värde	382 000 000	0	318 000	382 000 000

Jon
KS
B
H

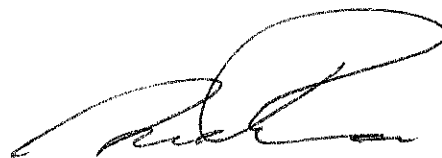
Nykvarn den ^{30/}5 2011



Bengt Zetterberg
Styrelsens ordförande



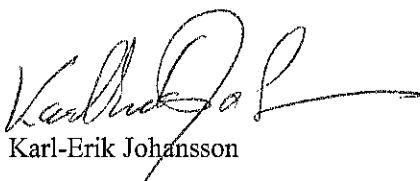
Runar Andersson



Anders Roos



Tommy Johansson

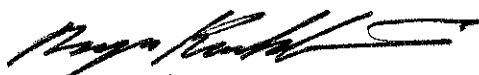


Karl-Erik Johansson



Lena Boman
tf. Verkställande direktör

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den ^{10/}6 2011



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 2010-01-01 – 2010-12-31. 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 *med undantag av vad som anges nedan* 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.

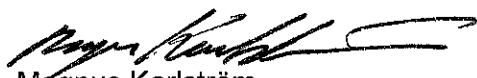
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som framgår av förvaltningsberättelsen har under året förvärvats ett bolag för en köpeskilling om 31,5 mkr. Bolaget har som enda tillgång ett antal husmoduler. Värdet på detta bolag samt husmodulerna har i samband med bokslutet skrivits ned med 4,1 mkr. Då värdet på tillgången snabbt förändrats efter förvärvet har det förelegat särskilda skäl i vår revision att granska den genomförda affären. Vi bedömer att styrelsen ej varit tillräckligt noggrann när man genomfört affären och att man ej gjort nödvändiga kontroller för att fastlägga att alla förutsättningar förelåg för att genomföra affären som den ursprungligen beslutats om och det är inte osannolikt att styrelsen haft bristfällig information då slutligt beslut fattats om förvärvet. Baserad på de underlag vi tagit del av är det inte osannolikt att priset blivit för högt för affären då förutsättningarna i affären förändrats vilket också bekräftas av den nedskrivning som skett i bokslutet.

Mot bakgrund av vad som noterats ovan kring brister i styrelsens förvaltning och den osäkerhet som föreligger kring om bolaget lidit skada på grund av detta kan jag varken till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen samt verkställande direktören Johan Tynnerström för räkenskapsåret. Jag beviljar ansvarsfrihet för verkställande direktören Lena Boman.

Södertälje den *10/6* 2011



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor