

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01- 2013-12-31

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-11
Resultaträkning - kostnadsslagsindeldad	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Redovisnings- och värderingsprinciper	16
Noter	17-23
Underskrifter	24

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr.). Uppgifterna inom parentes avser föregående år. 

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktörens årsredovisning för AB Nykvarnsbostäder (556577-2323), verksamhetsåret 2013.

Ägar- och koncernförhållande

AB Nykvarnsbostäder är ett helägt dotterbolag till Nykvarns kommunkoncern AB.

Verksamhet och Ägardirektiv

"Vision för Nykvarns kommun med sikte på 2025", antagen av kommunfullmäktige (2012-06-17) samt ägardirektiv upprättat av Nykvarns kommunkoncern AB (2011-06-20) ligger till grund för AB Nykvarnsbostäders verksamhet.

AB Nykvarnsbostäder har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga, förvalta och uppföra bostäder och lokaler i Nykvarns kommun.

Enligt ägardirektiv har bolaget i uppgift att;

Bolaget ska verka för att stärka kommunens attraktionskraft som boendeort och område för etablering av företag.

Bolaget ska tillhandahålla, äga och/eller förvalta attraktiva hyresbostäder. Därvid ska bolaget föreslå, samt efter initiativ från moderbolaget och godkännande från kommunfullmäktige uppföra bostäder i andra upplåtelseformer, utifrån en rimlig fördelning.

Bolaget ska ges möjlighet att ombesörja drift och underhåll av kommunägda fastigheter och teknisk service.

Bolaget ska ha en soliditet om lägst 5% och högst 20%. Vid utgången av 2014 ska soliditeten uppgå till minst 7%.

Egenfinansiering vid nyuppförande av bostäder ska vara minst 12%.

Bolaget ska lämna avkastning till Nykvarns kommunkoncern AB med 4% av insatt kapital.

Till dessa långsiktiga mål och direktiv, fastställer kommunfullmäktige mål i samband med antagande av budget.

AB Nykvarnsbostäder ska följa och respektera kommunens företagspolicy och finanspolicy samt kommunens övriga regler, riktlinjer och policies i tillämpliga delar.

Verksamhetsidé

AB Nykvarnsbostäders huvudverksamhet är att affärsmässigt skapa, förvalta och utveckla efterfrågade hyresrätter och boendemiljöer inom Nykvarns kommun.

AB Nykvarnsbostäder skall arbeta för att upprätthålla en god kvalitet i samtliga sina verksamheter samt värna hållbar utveckling. 

AB Nykvarnsbostäders organisation

Bolagets verksamhet är inrättad i sju avdelningar. Från och med den 1 april 2012 har bolaget i en beställar-utförarmodell, övertagit kommunens fastighetsdrift inklusive lokalförhållanden samt drift av den tekniska verksamheten, som redovisas som tre separata avdelningar i bolaget. Ett förvaltningsavtal som sträcker sig till 31 december 2015 ligger till grund för beställning och utförande.

Organisation

Avdelning Bostäder

Avdelning Kommersiella lokaler

Avdelning Administration, Projekt och Kundservice

Förvaltningsavtal

Avdelning Externa förvaltningsavtal

Avdelning Lokalförhållanden

Avdelning Verksamhetslokaler

Avdelning Teknisk enhet (Gata, Park och V/A)

Uppföljning av ägardirektiv och mål

Kund/Hyresgäst

Mål: Kundernas och Hyresgästernas nöjdhet med bolagets verksamheter skall öka.

För att kunna utveckla verksamheten är kunskap om hur våra kunder upplever våra tjänster och sitt boende oerhört viktigt. Under 2014 kommer en uppföljande och jämförande kundundersökning och kvalitetsmätning att tillsändas våra hyresgäster. Resultatet kommer att ligga till grund för vidare satsningar och åtgärder framöver. Kvalitetsmätning för bolagets övriga tjänster sker i samband med enkätundersökning samt kommunens medborgarundersökning. Bolaget skall under året fortsätta arbeta för att öka hyresgästernas och medborgarnas möjlighet till inflytande och det skall ske i samverkan och på våra kunders villkor.

AktivBo NMI 2012 - Serviceindex 66,3 %, Produktindex 63,4 %.

Antal samverkansmöten 2012 - 10 stycken

Antal samverkansmöten 2013 - 12 stycken

Kommunens medborgarundersökning 2011- Det sammanfattande betygsindexet Nöjd-Medborgar-Index (NMI) för hur medborgarna bedömer kommunens verksamheter i Nykvarns kommun blev 54. Gator och vägar 60, GC-vägar 58 samt V/A 81.

Kommunens medborgarundersökning 2013- Det sammanfattande betygsindexet Nöjd-Medborgar-Index (NMI) för hur medborgarna bedömer kommunens verksamheter i Nykvarns kommun blev 53. Gator och vägar 57, GC-vägar 56 samt V/A 79.

Målet kan delvis anses uppfyllt 

Medarbetare

Mål: Medarbetarnas trivsel och nöjdhet för bolaget som arbetsgivare skall öka.

Våra medarbetare är bolagets viktigaste resurs. Genom tydlighet och delaktighet skall vi skapa en arbetsmiljö som ger arbetsglädje.

Hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation och med bolaget som arbetsgivare ska årligen mätas i en enkät

Medarbetarna ska uppmuntras att påverka sin egen arbetssituation genom bland annat medarbetarenkäten, utvecklingssamtal, förbättringsförslag och engagemang.

NMI 2012 - 3,8

NMI 2013 - 4,0

Målet kan anses uppfyllt

Ekonomi

Mål: Bolagets soliditet ska vara minst fem procent.

Egenfinansiering vid nyuppförande av bostäder ska vara minst tolv procent.

Bolaget ska lämna avkastning till moderbolaget med fyra procent av insatt kapital i AB Nykvarnsbostäder.

De ekonomiska målen är att skapa en långsiktig god ekonomi i företaget med god soliditet för att klara framtida samhällsförändringar och underhållsbehov samt lämna beslutad avkastning på ägarens satsade kapital. Det är av stor vikt att det löpande resultatet är tillfredsställande och att verksamheten bedrivs kostnadseffektivt med ständiga förbättringar som ledord, så att vi kan på sikt kan erbjuda konkurrenskraftiga hyror och andra tjänster.

Soliditeten uppgår till 8,2%.

Egenfinansiering av årets nybyggnadsprojekt har varit högre än 12%.

Till ägaren har överförts 216 Tkr i koncernbidrag. Utdelning fastställs i samband med AB Nykvarnsbostäders bolagsstämma.

Målet kan anses uppfyllt

Process och Utveckling

Mål: Förbättrade processer och rätt åtgärder ska resultera till förbättrad kvalitet till en lägre kostnad och mindre miljöpåverkan.

Bolaget ska upprätthålla en god underhållsnivå för samtliga verksamheter utifrån framtagande av nya och reviderade underhållsplaner.

Bolaget ska bedriva ett aktivt miljöutvecklingsarbete för att minska den negativa miljöpåverkan så mycket som möjligt. Nya rutiner har skapats -och skall fortsätta för att på ett bättre sätt än tidigare följa upp och få möjlighet att snabbare se förändringar i kostnader och energiförbrukning i fastigheterna. 

Måluppfyllelse:

Samordning internt mellan avdelningarna har resulterat till förbättrad kvalitet och kostnadseffektiva åtgärder.

Framtagande av nya - och revidering av befintliga, underhållsplaner för bostäder, verksamhetslokaler samt för teknisk enhet är påbörjade.

Bolaget har i samtliga planerade och påbörjade projekt samt upphandlingar beaktat miljöaspekt. För modulhusen på Maskinförarevägen beslutas att ombyggnad av värmesystem sker till en bergvärmelösning, både utifrån ett miljö- samt förvaltningsperspektiv.

Inköp av bolagets första elbil med laddningsstolpe.

Målet kan anses uppfyllt

Agardirektiv

Genom att AB Nykvarnsbostäder avyttrat delar av Nykvarns centrum som slutligen överläts 2013 stärks kommunens attraktionskraft som boendeort och område för etablering av företag.

AB Nykvarnsbostäder erbjuder människor som bor i eller vill flytta till kommunen ett bra och attraktivt boende. Genom ett varierat utbud tillgodoser bolaget människors olika behov.

Underhåll - och renoveringsåtgärder under året resulterar till en högre standard och fastigheter som uppfyller dagens och morgondagens krav .

Påbörjad hemflyttning av modulhus i Solna och uppförande av byggnaderna på *Maskinförarevägen* innebär ett tillskott om 44 lägenheter varav fem av dessa kommer att kunna erbjudas för tio studentboenden.

En fråga av principiell beskaffenhet har lyfts till Nykvarns kommunkoncern samt vidare till kommunfullmäktige för beslut under 2013, vilket avsåg upptagande av lån för genomförande av nybyggnation, Maskinförarevägen.

Händelser under året

Fusion verkställs för Modulhus i Norge 1 AB (nedan kallad Modulhus) som uppgår i AB Nykvarnsbostäder (nedan kallad Nybo), 2013 01 17. Bolaget upprättar därav ej koncernredovisning 2013.

Under året har dotterbolaget Modulhus i Norge 1 AB fusionerats med AB Nykvarnsbostäder (Nybo). Fusionen har registrerats den 17 januari 2013. Dotterbolagets huvudsakliga tillgång utgjordes av modulhusen som nu flyttats till Maskinförarevägen i Nykvarn. I Nybos redovisning har byggnaderna upptagits till 31 500 Tkr, d.v.s. samma värde som byggnaderna hade i koncernredovisningen. I övrigt påverkas redovisningen av en fusionsdifferens om ca 1 236 Tkr samt en uppskjuten skatteskuld om 4 136 Tkr.

Karaffen - Bolaget och kommunens arbete med detaljplan avseende förtätning och nybyggnation med cirka 60 lägenheter för hela området kvarteret Karaffen har för 2013 resulterat i att planen vinner laga kraft i april 2013. Bolaget tar därefter fram förfrågningsunderlag för projektet och upphandling påbörjas i slutet av året.

Modulhus - Hemtagning av modulhus belägna i Solna till Maskinförarevägen påbörjas efter att hyreskontrakt med Karolinska Institutet upphör sista juni samt efter att kommunfullmäktige beviljat upptagande av lån för projektet. Upphandling av flytt- samt uppförande av de fem byggnaderna med 44 lägenheter sker under våren varefter entreprenör påbörjar arbetet. Beslutas att ombyggnad av värmesystem sker till en bergvärmelösning, både utifrån ett miljö- samt förvaltningsperspektiv. *M*

Kaffekvarnen 4 - Efter att hos kommunfullmäktige begärt att få avyttra fastigheten Kaffekvarnen 4 till de boende i fastigheten för 11 800 Tkr, överläts denna fastighet 4 januari. Bolaget amorterar 6 450 Tkr motsvarande lån för fastigheten.

Centrum - överlåtelse av centrumfastigheterna fullbordas i februari till slutlig ägare Fastighets AB Tenräj. Bolaget ingår köpeavtal avseende avyttring av fastigheten Nykvarn 1:493 under våren, enligt ramavtal. Ny ägare tillträder fastigheten i december.

Ströpsta 3:387 - Bolaget som tidigare deltagit i inbjudan till markanvisning för del av fastigheten Ströpsta 3:387, Brokvarn och därefter undertecknat markanvisningsavtal för del av markområde i Brokvarn, påbörjar planering av projektet. Begär tilläggsändring av detaljplan som möjliggör byggnation av radhus i området. Beslutar att förvärva åtta tomter.

Ett omfattande underhålls- och renoveringsarbete avslutas för fastigheten Takpenseln 1 vilket inbegriper 24 lägenheter, inkluderande stambyte med kök- och badrumsrenoveringar.

Andra och sista etappen av underhålls- och renoveringsarbetet för Karaffen 2 vilket omfattar renovering av fasad, balkonger och loftgångar avslutas under året.

Energisparprojektet - Bolaget fortsätter under året arbetet med flertalet energisparåtgärder och kompletteringsåtgärder bland annat för kommunens verksamhetslokaler. För samtliga byggnader i kvarteret Karaffen, exkluderat Karaffen 2, påbörjas större installation av volymkåpor i kök som visar på en markant minskning av energiförbrukning.

Kaffekvarnen 16 - Ansöker om lantmäteriförättning för fastigheten Kaffekvarnen 16 vilken avslutas och godkänns under året. Fyra nya fastigheter bildas med fastighetsbeteckningar Kaffekvarnen 16-19.

Intern kontroll - Bolaget har under året arbetat med översyn av de interna processerna för att förbättra och optimera verksamheten. Vidare sett över rutiner och riktlinjer inom flera avdelningsområden. Bolaget beslutar att övergå till det nya huvudregelverket för redovisning, K3, som börjar gälla i Sverige 2014 då man bedömer att bolaget under kommande år kan komma att komma över gränsen för större företag. K3 kräver att fastigheterna delas upp i komponenter som hanteras som separata tillgångar med olika nyttjandeperioder och separat avskrivning.

Kundservice - Nöjda kunder är bolagets viktigaste pelare och en fortsatt utveckling av Kundserviceavdelningen sker under året. AB Nykvarnsbostäders nya hemsida lanseras med ny kundvänlig layout samt ansluter till kommunens synpunktshanteringssystem. Första utgåvan av nya Nybo-nytt skickas till hyresgästerna innan jul.

Bolaget antar ny hyrespolicy.

Upphandling - Bolaget genomför, för kommun och bolag, ett antal upphandlingar avseende ramkontrakt.

Förvaltningsavtal 2013-2015. Bolaget och kommunens beställare arbetar i samarbete med framtagande och revidering av avtal, gränsdragningslistor, objekt samt skötselplan för teknisk enhet.

Bolaget tillskapar 18 platser för sommarferiearbete med två arbetsledare för dessa.

Deltar på Nykvarnsdagen den 6 juni.

Förhandlar och undertecknar överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresökning för 2013 om 1,98 % att gälla från och med den 1 april. 

Framtida utveckling

AB Nykvarnsbostäders främsta uppdrag de kommande åren är att bidra till kommunens bostadsförsörjning genom att i första hand påbörja nybyggnation av hyresrätter. Trots det stora behovet av underhållsinsatser i befintliga fastigheter samt utmaningen att få lönsamhet i nyproduktion räknar bolaget med, såsom tidigare, att kunna arbeta dels utifrån att utveckla befintliga bostadsområden dels genom att förvärva mark för nybyggnation. Ambitionen är att de närmaste åren kunna bidra till flera nya och moderna boenden i attraktiva lägen, huvudsakligen i de centrala delarna i kommunen.

Under 2014-2015 kommer projektet av kvarteret Karaffen att påbörjas och färdigställas. Det innebär att området kommer att förtätas med ett 60-tal lägenheter samt att utemiljön i området kommer att förbättras.

Planläggning för kvarteret Tekannan är påbörjad vilket innebär att bolaget planerar för byggnation av sju radhus under 2015.

I Brokvarn-Ströpsta 3:387 planeras för tre kvarter med radhusbebyggelse.

Framtida drift och underhållsinsatser med ökade kostnader ställer stora krav på fortsatt översyn av de interna processerna och analys av samtliga fastigheter för att förbättra och optimera lönsamhet och verksamhet.

De närmaste åren kommer bolaget fortsatt fokusera på att arbeta vidare med handlingsplaner och förbättringsområden utifrån Nöjd Hyresgäst-undersökningar 2012 samt ny mätning våren 2014.

Omsättning och resultat

AB Nykvarnsbostäder redovisar för 2013 ett resultat efter finansiella poster om 1 097 Tkr (13 502 Tkr) och ett resultat efter skatt om 3 676 Tkr (4 016 Tkr).

Nettomsättningen uppgår till 78 605 Tkr (70 147 Tkr) vilket i huvudsak omfattar intäkter för bostäder om 39 152 Tkr (39 029 Tkr), lokaler om 7 428 Tkr (8 279 Tkr) samt blockhushyra och förvaltningsavtal 32 026 Tkr (22 839 Tkr).

Övriga intäkter kommer från vinst vid försäljning av fastigheten, Kaffekvarnen 4, en reavinst om 7 678 Tkr. I övrigt redovisar bolaget reaförluster om 134 Tkr vid försäljning Nykvarn 1:493 samt inventarier om 20 Tkr. I jämförelse med 2012 har hyresintäkterna för avdelning Bostäder totalt minskat med cirka 1346 Tkr (1 600 Tkr) vilket till större del beror på försäljning Kaffekvarnen 4, uteblivna intäkter för Modulhus i Solna juli - december månad. Hyreshöjning om 1,98 % från och med 1 april kompenserar intäktssidan. 

För lokaler har hyresintäkterna minskat med ca 2 045 Tkr (3 100 Tkr). Det är försäljningen av centrumfastigheterna Grytan 1, 3 samt del av 6 som påverkat lokalhyrorna negativt.

Blockhusuthyrning för Modulhus har under året, i jämförelse med tidigare år, genererat minskade intäkter om 1 512 Tkr, detta på grund av att lägenheterna inte kunnat hyras ut helår.

Reparationer- och underhållskostnader har totalt sett ökat i huvudsak beroende på ökade underhållsåtgärder samt den verksamhet som övergått från kommun till bolaget. 21 064 Tkr (11 503 Tkr, kostnader baserat på förvaltningsavtal 9 månader).

Finansnetto är -11 288 Tkr (-11 968 Tkr).

Årets ränteutgifter har totalt minskat gentemot föregående år beroende på bolagets investeringar som minskat bolagets överskottslikvider.

Årets räntekostnader har minskat, främst beroende på försäljningen av fastigheten Kaffekvarnen 4 under året. Ränteökning, 3,80% (3,71%) påverkar räntekostnaderna negativt.

Årets avskrivningar uppgår till 9 297 Tkr (8 481 Tkr). En ökning främst beroende på investering för Takpenseln 1 samt Modulhus.

Marknad

AB Nykvarnsbostäder har en hög efterfrågan på bostäder och lokaler.

Vid årets slut har bolaget en bostadskö på drygt 1 957 personer, en ökning med ca 455 personer i jämförelse med 2012.

Omflyttningen inom beståndet var 12,8% (14,8%).

Vakansgraden för lägenheter var under året 0,8 % (0,3%) vilket i huvudsak kan härledas till renovering av lägenheter.

Bolagets lokaler utgörs främst av ytor för handel och offentlig service. Efterfrågan på lokaler var stor och vakansgraden var 0 % (0).

Fastighetsbestånd

AB Nykvarnsbostäders fastigheter har en spridd ålderssammansättning och fastigheterna är belägna i kommunens centrala delar vilket skapar goda förutsättningar för en effektiv förvaltning.

Vid årets slut är antalet lägenheter 550 (568). Lägenhetsytan uppgår till 35 042 kvm (36 131 kvm).

Lokalytan uppgår till 5 094 kvm (5094) varav 2 958 kvm (2958) kommersiella lokaler.

Hyresbortfallet uppgår till 66 050 Kr (100 495 Kr) vilket motsvarar 0,2 % av hyresintäkterna. Bortfallet kan härledas främst till outhyrda lägenheter.

Fastigheternas bokförda värde i moderbolaget är vid årets slut 311 255 Tkr (310 707 Tkr). Som jämförelsetal redovisas 2012 års bokförda värde i koncernbolaget. 

Fastighetsvärdering

Ingen extern värdering av fastigheterna har gjorts under 2013. Men planeras 2014 efter färdigställandet av projekt Modulhus.

Utifrån tidigare värdering 2011 överstiger fastigheternas totala marknadsvärde det bokförda värdet med ca 117 335 Tkr (135 615 Tkr). Minskning beror dels på avyttring av fastigheter och dels på att nyinvesteringar har skett med 12 130 Tkr efter värderingen 2011.

För Modulhus är ingen extern värdering utförd ännu. Per sista december har fastigheten ett bokfört värde med 51 463 Tkr.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 32 815 Tkr (5 300 Tkr) vilket i huvudsak är relaterat till påbörjad nyproduktion i Sandtorp 3:229 (Modulhus) med 21 057 Tkr samt underhåll befintliga fastigheter främst Takpenseln 1 med 7 580 Tkr. Resterande hänförs till större delen till Karaffen, Stöpsta 3:387 (Brokvarn) samt Nykvarn 10:42 (Tekannan).

Underhåll

Ett stort behov av ombyggnads- och underhållsinsatser i de flesta av bolagets fastigheter föreligger. Vid årets slut består närmare 77,2 % (78%) av bolagets fastighetsbestånd av fastigheter byggda mellan 1955-1984. Omfattande underhållssatser har gjorts de senaste åren vilket fortsätter utifrån den underhållsplan som fastställts.

Kostnader för underhåll av bostäder uppgick under året till 13 396 Tkr (6 960 Tkr) vilket motsvarar 382 kr/kvm (192 kr/kvm). Av de 13 396 Tkr ingår riktade underhålls- och ombyggnadsinsatser för Modulhus med 5 537 Tkr.

Finansiering och finansiell ställning

Nyupplåning har skett med 10 500 Tkr (0 Tkr).

Amorteringar under året har uppgått till 6 450 Tkr (44 100 Tkr).

Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till 303 650 Tkr (299 600 Tkr).

Soliditeten är ett mått på den långsiktigt finansiella styrkan och visar hur mycket av tillgångarna som finansierats med eget kapital. Bolagets egna kapital om 30 308 Tkr (28 232 Tkr) gör att bolagets soliditet på balansdagen uppgår till 8,2 % (7,7 %). Soliditetens förändring beror på ett positivt resultat för 2013.

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 2 922 Tkr (22 538 Tkr).

Räntebindningstid löper på 1 år och räntenivån för 2013 har legat högre än 2012 3,80% (3,71 %).

Risikanalys

Hyresintäkterna utgör bolagets huvudsakliga intäktspost och ligger till grund för både resultat och marknadsvärde. För bostadsbolag i allmänhet innebär vakansrisiken den största risken vad gäller intäktssidan.

Efterfrågan på bolagets lägenheter har under lång tid varit god, vakanser för bostäder och lokaler fortsatt mycket låga samt hyresbortfallet ringa. För 2013 och de närmaste åren framöver bedöms efterfrågan vara fortsatt hög. 

Marknadsvärdet påverkas främst av förändringar av hyror, vakanser samt drift- och underhållskostnader. Fortsatt ser bolaget ett stort behov av ombyggnads- och underhållsinsatser. I och med att fastigheterna blir äldre kommer ökade underhållsinsatser att krävas har bolaget under året arbetat med att ta fram en mer strategisk och omfattande underhållsplan samt modell för investeringsbedömning. Detta arbete kommer att fortgå under 2014. En förändring av räntenivån med 1 % innebär en resultat förändring med 3 036 Tkr.

Miljö

AB Nykvarnsbostäder utgår från kommunens inriktningar och mål för miljö. Tillsammans med Nykvarns kommun samarbetar bolaget i ett gemensamt projekt avseende energisparåtgärder.

Medarbetare

Totalt vidareanställd personal är vid årets slut 34 (37) personer. Av dessa är 20 (23) kvinnor och 14(14) män. Medelantalet anställda är vid årets slut 38(30).

Sjukfrånvaron har ökat från 6,79 % 2012 till 8,41 % 2013. Det är till största del långtidssjukfrånvaro som påverkat sjuktalen negativt.

Intresseorganisationer

AB Nykvarnsbostäder är anslutet till branschorganisationen SABO och till arbetsgivarorganisationen FASTIGO samt till HBV.

Styrelsens arbete under 2013

Styrelsen har under året sammanträtt vid elva tillfällen.

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen fastställt arbetsordning. Därutöver en VD-instruktion. 

Nyckeltal

Översikt	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, kkr	78 605	70 147	53 031	54 825
Resultat efter finansiella poster, kkr	1 097	13 503	-14 517	5 142
Avkastning på eget kapital, %	3,2%	39,4%	60,0%	26,3%
Balansomslutning, kkr	371 201	367 825	390 102	427 889
Soliditet, %	8,2%	7,7%	6,3%	4,9%
Medelantal anställda	38	30	8	7

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av justerat eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står

Från 2012 balanserade vinstmedel	11 230 657
Årets Resultat	3 581 329
Summa disponibla vinstmedel	14 811 986

Styrelsen och verkställande direktören föreslår,

Att delas ut till aktieägare	384 000
Att balansera i ny räkning	14 427 986 

Resultaträkning	Not 1	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	78 605 473	70 147 176
Övriga intäkter	2	7 644 968	13 022 187
Summa rörelseintäkter		86 250 441	83 169 363
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader	3	-21 064 608	-11 503 184
Driftskostnader	4	-31 996 271	-25 937 458
Taxebundna kostnader		-10 605 579	-10 516 849
Fastighetsskatt		-901 884	-1 258 518
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-9 296 931	-8 481 554
Summa rörelsekostnader		-73 865 273	-57 697 563
<i>Rörelseresultat</i>		<i>12 385 168</i>	<i>25 471 800</i>
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	6	193 242	242 908
Räntekostnader	7	-11 481 081	-12 212 494
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	602
Resultat från finansiella investeringar:		-11 287 839	-11 968 984
<i>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</i>		<i>1 097 329</i>	<i>13 502 816</i>
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-216 000	-235 000
Erhålln koncernbidrag		0	59 000
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		2 700 000	-7 700 000
Summa bokslutsdispositioner		2 484 000	-7 876 000
Resultat före skatt		3 581 329	5 626 816
Skatt på årets resultat	9	94 785	-1 609 999
<i>Årets resultat</i>		<i>3 676 114</i>	<i>4 016 817</i>

Balansräkning	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		311 255 499	280 307 292
Maskiner, inventarier och tillval		22 241 869	23 125 216
Pågående ny- och ombyggnad		23 067 277	5 444 848
Summa materiella anläggningstillgångar		356 564 645	308 877 356
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	0	27 500 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	27 540 000
Långfristiga fordringar			
Övriga långfristiga fordringar	14	748 265	960 525
Summa långfristiga fordringar		748 265	960 525
Summa anläggningstillgångar		357 352 910	337 377 881
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 453 052	1 929 828
Kundfordringar Nykvarn kommun		3 594 672	1 546 794
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	15	2 832 507	22 059 582
Fordringar på kommunkoncernen		0	65 000
Övriga fordringar	10	3 533 730	3 953 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 344 800	413 990
Summa kortfristiga fordringar		13 758 761	29 968 841
Kassa och bank		89 101	478 524
Summa omsättningstillgångar		13 847 862	30 447 365
Summa tillgångar		371 200 772	367 825 246

Balansräkning, forts

	2013-01-01- Not 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
--	-------------------------------	---------------------------

*Eget kapital och skulder***Eget kapital**

16

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

11 230 659 8 814 518

Årets resultat

3 676 114 4 016 816

Summa fritt eget kapital

14 906 773 12 831 334

Summa eget kapital

30 307 773 28 232 334

Obeskattade reserver

Avskrivningar inventarier utöver plan

17 5 000 000 7 700 000

Summa obeskattade reserver

5 000 000 7 700 000

Avsättningar

Avsättningar för skatter

18 5 233 583 1 192 693

Summa avsättningar

5 233 583 1 192 693

Långfristiga skulder

19

Skuld till Nykvarns kommun

303 650 000 293 150 000

Summa långfristiga skulder

303 650 000 293 150 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

13 724 723 13 578 106

Leverantörsskulder Nykvarns kommun

19 416 3 543 400

Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun

19 0 6 450 000

Övriga kortfristiga skulder Moderbolag

216 000 0

Övriga skulder

1 395 099 678 779

Skuld till dotterbolag

0 18 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 654 178 13 281 434

Summa kortfristiga skulder

27 009 416 37 550 219

Summa eget kapital och skulder

371 200 772 367 825 246

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Garantibelopp Fastigo

210 762

71 915

Kassaflödesanalys	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 479 953	23 861 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-7 574 516	-13 050 582
Avskrivningar och nedskrivningar	9 296 931	8 481 554
	14 202 368	19 292 773
 Erhållen ränta	193 242	242 908
Erlagd ränta	-11 481 081	-12 212 494
 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 914 529	7 323 187
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga f 1)	-3 016 995	33 621 997
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-10 540 803	-14 118 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 643 269	26 827 161
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-64 909 704	-15 450 661
Fusion av aktier i dotterbolag	27 500 000	100 602
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	15 500 000	24 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 909 704	8 649 941
 Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder och avsättningar	14 540 890	-19 498 169
Förändring av långfristiga fordringar	212 260	1 736 802
Fusionsdifferens	-1 235 675	0
Lämnad utdelning	-365 000	-377 000
Lämnade koncernbidrag	-216 000	-235 000
Erhållna koncernbidrag	0	59 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 936 475	-18 314 367
 Förändring av likvida medel 1)	-19 616 498	17 162 735
 Likvida medel vid årets början	22 538 106	5 375 371
 Likvida medel vid årets slut	2 921 608	22 538 106

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.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrning avser och redovisas netto efter moms och rabatter.

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	11-33%

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. 

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Hyresintäkter, bostäder	39 151 565	39 029 340
Hyresintäkter, lokaler	7 427 573	8 278 277
Blockhushyror och förvaltningsavtal	32 026 334	22 839 559
	78 605 472	70 147 176

Not 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Återvunna kundförluster	92 207	30 598
Realisationsvinst avyttring bostäder	7 678 434	12 940 096
Förluster avyttring bostäder samt utrang inventarier	-154 568	0
Övriga intäkter	28 509	51 494
	7 644 582	13 022 188

Not 3 Underhållskostnader

2013	Bostäder	Kommersiella ytor	Verksamhets lokaler	Gata Park VA	Övriga	
Reparationer	3 048	127	1 421	149	61	
Lägenhetsunderhåll	2 654		35		15	
Övrigt underhåll	10 742	13	1 923	802	74	
Summa underhåll:	16 444	140	3 379	951	150	21 064
2012						
Reparationer	2 256	236	837	75	57	
Lägenhetsunderhåll	1 806		5		10	
Övrigt underhåll	5 154	52	961	16	39	
Summa underhåll:	9 216	288	1 803	91	106	11 504

För avdelningarna, Verksamhetslokaler samt Gata Park VA avses bara 9 månader under 2012 

Noter, forts

Not 4 Personal

	2013	2012
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	23	17
Män	15	13
Summa	38	30
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	1 003 217	1 017 259
Övriga anställda	12 490 773	8 908 883
Summa	13 493 990	9 926 142
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader	697 909	667 536
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 132 371	3 237 845
Summa	4 830 280	3 905 381

Verkställande direktören har erhållit 64 000 kr per månad i lön (60 000 kr). Vid uppsägning av anställning från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningsstid. Därutöver gäller vid uppsägning från företagets sida att verkställande direktören äger rätt till avgångsersättning motsvarande 6 månadslöner efter anställningens upphörande, med avräkning mot andra inkomster. Pensionsförmån till VD utgår enligt pensionsplan KAP-KL. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

Not 5 Avskrivningar och nedskrivning

	2013	2012
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	7 036 243	6 365 255
Inventarier	2 260 687	2 116 299
Summa	9 296 930	8 481 554

Not 6 Ränteintäkter

	2013	2012
Ränteintäkter	162 234	229 542
Övriga finansiella intäkter, HBV	31 008	13 366
Summa	193 242	242 908

Not 7 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader, långfristigt lån	11 481 081	12 217 527
Räntebidrag	0	-5 033
Summa	11 481 081	12 212 494

Noter, forts

Not 8 Resultat från andelar

	2013	2012
Realisationsvinst försäljning Nykvarns Centrum Fastighets AB	0	602
Summa	0	602

Not 9 Skatt på årets resultat

	2013	2012
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	94 785	2 552 414
Årets skattekostnad	0	-942 415
Summa	94 785	1 609 999

Not 10 Övriga fordringar

	2013	2012
Skattefordran	2 910 567	2 910 567
Övriga fordringar	623 163	1 043 080
Summa	3 533 730	3 953 647

Noter, forts

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	2013	2012
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	346 354 905	352 829 146
Inköp	3 210 280	4 867 705
Fusion Modulhus Norge AB	31 500 000	0
Omklassificeringar	12 139 700	501 717
Försäljning	-8 416 080	-11 843 661
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>384 788 805</i>	<i>346 354 907</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-51 047 615	-46 250 620
Fusion Modulhus Norge AB	-1 100 000	0
Årets avskrivningar	-7 036 243	-6 365 255
Försäljning	650 552	1 568 260
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-58 533 306</i>	<i>-51 047 615</i>
Nedskrivning		
<i>Ingående nedskrivning</i>	<i>-15 000 000</i>	<i>-15 000 000</i>
<i>Årets nedskrivning</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Utgående nedskrivningar</i>	<i>-15 000 000</i>	<i>-15 000 000</i>
 <i>Bokfört värde</i>	 <i>311 255 499</i>	 <i>280 307 292</i> 

Noter, forts

Not 11 Materiella anläggningstillgångar forts

	2013	2012
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	33 347 596	29 314 487
Inköp	1 558 106	4 899 157
Omklassificeringar	0	0
Försäljning	-244 450	-866 048
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>34 661 252</i>	<i>33 347 596</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-10 222 381	-8 298 112
Årets avskrivningar	-2 260 687	-2 116 299
Försäljning	63 685	192 031
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-12 419 383</i>	<i>-10 222 380</i>
Bokfört värde	22 241 869	23 125 216

	2013	2012
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 444 847	262 766
Inköp	29 762 130	5 683 799
Omklassificeringar	-12 139 700	-501 717
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>23 067 277</i>	<i>5 444 848</i>
Bokfört värde	23 067 277	5 444 848

Noter, forts

Not 12 Andelar i koncernföretag

	andel	2013	2012
100 st aktier i Modulhus	100%		31 500 000
i Norge 1 AB, 556809-6290, med säte i Stockholms län, Nykvarns kommun			
nedskrivning			-4 000 000
Fusionerat under året			
Bokfört värde		0	27 500 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013	2012
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 14 Långfristiga fordringar

	2013	2012
I den långfristiga fordran ingår		
mervärdesskattejämkat belopp med	698 086	930 782
Övriga	50 179	29 743
	748 265	960 525

Not 15 Fordringar på Nykvarns Kommun

	2013	2012
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	2 832 507	22 059 582
Bokfört värde	2 832 507	22 059 582

Noter, forts

Not 16 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	8 814 516	4 016 816	28 232 332
Överföring av föregående års resultat		0	4 016 816	-4 016 816	
Fusionsdifferens			-1 235 675		
Aktieutdelning under året			-365 000		
Årets resultat				3 676 114	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	11 230 657	3 676 114 0	30 307 771

I de fria reserverna ingår ett villkorat aktieägartillskott på 15 000 000 (15 000 000)

Not 17 Avskrivningar utöver plan

	2013	2012
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	5 000 000	7 700 000
Summa Avskrivningar utöver plan	5 000 000	7 700 000

Not 18 Avsättningar

	2013	2012
Uppskjuten skatt	5 233 583	1 192 693
Summa avsättningar	5 233 583	1 192 693

Not 19 Förfallotid skulder

Skuld	skuld per 2013-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Låneskuld till Nykvarns kommun	303 650 000	0	0	303 650 000
Bokfört värde	303 650 000	0	0	303 650 000

Revisorer

Auktoriserade revisorer, Magnus Karlström Ernst & Young.

Magnus Fagerstedt, Ernst & Young som suppleant.

Lekmannarevisorer, Håkan Andersson och Rolf Pettersson, ersättare.

Styrelse

Ordinarie ledamöter var vid årsskiftet Bengt Zetterberg Ordförande, Runar Andersson Vice ordförande, Anders Roos, Bengt Åke Johansson samt Karl-Erik Johansson. Suppleanter har varit Ann-Christin Dantoft, Christina Berlin, Bengt Linden, Kjell Eriksson samt Johan Grenfeldt.

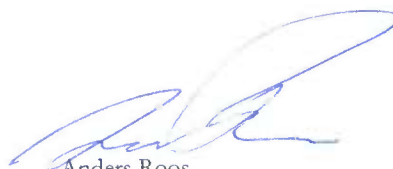
Nykvarn den 24 februari 2014



Bengt Zetterberg
ORDFÖRANDE



Runar Andersson
VICE ORDFÖRANDE



Anders Roos



Bengt Åke Johansson



Karl-Erik Johansson



Ann Johansson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24/2 2014



Magnus Karlström
AUKTORISERAD REVISOR

Revisionsberättelse

Till Årsstämman i AB Nykvarnsbostäder, org.nr 556577-2323

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Nykvarnsbostäder för räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Nykvarnsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Nykvarnsbostäder för 2013-01-01-2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

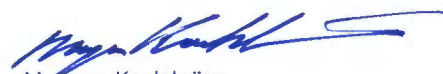
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 februari 2014

Ernst & Young AB



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor