

Årsredovisning 2014

AB Nykvarnsbostäder

KUND · MEDARBETARE · EKONOMI · PROCESS · UTVECKLING

DET ÄR
RÖTTERNA
SOM FÅR DET ATT VÄXA!

SARA

SERVICE

ANSVAR

RESPEKT

ARBETSGLÄDJE

nybo

Nybos första Elbil



Ny lekplats Åshöjdsvägen



Oas på Trädgårdsvägen



Påbörjad nybyggnation
Karaffen



Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01- 2014-12-31

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-13
Resultaträkning - kostnadsslagsindeldad	14
Balansräkning	15-16
Kassaflödesanalys	17
Redovisnings- och värderingsprinciper	18-19
Noter	20-26
Underskrifter	27

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för AB Nykvarnsbostäder (556577-2323), verksamhetsåret 2014.

Ägar- och koncernförhållande

AB Nykvarnsbostäder är ett helägt dotterbolag till Nykvarns kommunkoncern AB, som i sin tur ägs av Nykvarns kommun till 100 %.

Verksamhet och Ägardirektiv

”Vision för Nykvarns kommun med sikte på 2025”, antagen av kommunfullmäktige (2012-06-17), ägardirektiv upprättat av Nykvarns kommunkoncern AB (2011-06-20), samt nya ägardirektiv upprättat av Nykvarns kommunkoncern AB (2014-07-29) och beslutade i kommunfullmäktige (2014-09-18), ligger till grund för AB Nykvarnsbostäders verksamhet under 2014.

Enligt nya ägardirektiv har bolaget i uppgift att;

NYBO ska främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. NYBOs bostadsbestånd ska tillgodose de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivå.

Det åligger bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i bostadsfastigheterna genom ett löpande underhåll inom ramen för vid var tid gällande förutsättningar. Vid nyproduktion av bostäder ska NYBO föreslå samt, efter godkännande av kommunfullmäktige, uppföra bostäder med varierande upplåtelseform i rimlig fördelning.

I samråd med kommunen ska NYBO upplåta och anpassa bostäder för särskilda behov.

NYBO ska medverka till att en god service finns i bostadsområden där NYBO äger eller förvaltar bostäder och att NYBOs bostadsbestånd anpassas till en god standard för IT-kommunikation. Vidare ska NYBO medverka och ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder och verka för medinflytande för hyresgäster.

På kommunens uppdrag ska NYBO underhålla de av kommunen ägda fastigheterna på ett sådant sätt att behov av nedskrivning som beror på bristande underhåll inte uppkommer. För detta ska NYBO i samverkan med kommunen upprätta en underhållsplan som årligen fastställs av kommunen.

NYBO ska vara kommunens utförarorganisation vad gäller drift och underhåll av kommunens VA-anläggningar samt gator med vinterväghållning, vägar och parker. Verksamheten ska utföras enligt de direktiv och specifikationer som fastställs av kommunen.

NYBOs bostadverksamhet ska ge förutsättningar för bolagets ekonomiska stabilitet och för tillhandahållande och nyproduktion av bostäder i takt med kommunens och marknadens behov. Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning samt ge utrymme för en marknadsmässig avkastning.

NYBOs allmännyttiga bostadverksamhet ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Avkastningen ska uppgå till minst 2,5%.

NYBO ska nå en självfinansiering på 100% för investeringar, exklusive nyproduktion, eller motsvarande större strategiska investeringar. Detta krav på självfinansiering ska uppnås balanserat inom en fyraårsperiod. Investeringar i nyproduktion av bostäder ska självfinansieras till minst 12%.



Enligt ägardirektiv fram till 2014-09-18;

AB Nykvarnsbostäder har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga, förvalta och uppföra bostäder och lokaler i Nykvarns kommun. Ägaren, Nykvarns kommun, ska genom det allmännyttiga bostadsföretaget NYBO vara långsiktigt företräd på bostadsmarknaden i Nykvarn. NYBO ska bidra till att Nykvarn är ett gott, tryggt och attraktivt alternativ för boende och företagsetablering i Stockholms- och Mälardalsregionen.

På kommunens uppdrag ska NYBO till självkostnadspris svara för professionell och kostnadseffektiv drift och underhåll av dels vatten- och avloppsverksamhet, gator, vägar och parker, dels kommunens fastigheter samt lokalskötning i verksamhetslokaler.

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 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 inrättat i sju avdelningar. Från och med den 1 april 2012 har bolaget i en beställarutförarmodell, övertagit kommunens fastighetsdrift inklusive lokalvård samt drift av den tekniska verksamheten. Vilka redovisas som tre separata avdelningar i bolaget. Ett förvaltningsavtal ligger till grund för beställning och utförande.

Organisation

Avdelning Bostäder

Avdelning Kommersiella lokaler

Avdelning Administration, Projekt och Kundservice

Förvaltningsavtal

Avdelning Externa förvaltningsavtal

Avdelning Lokalvård

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 har en uppföljande och jämförande kundundersökning och kvalitetsmätning tillsänts våra hyresgäster. Resultatet skall ligga till grund för vidare satsningar och åtgärder. Kvalitetsmätning för bolagets övriga tjänster har skett genom kommunens medborgarundersökning för år 2014. Bolaget har under året fortsatt arbetet för att öka hyresgästernas och medborgarnas möjlighet till ökat inflytande.

Måluppfyllelse

AktivBo NKI 2014 - Serviceindex 71,4 %, Produktindex 68,0 %

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

Antal samverkansmöten 2014 - 10 stycken

Antal samverkansmöten 2013 - 12 stycken

Antal samverkansmöten 2012 - 10 stycken

Årets totala NMI av maximalt 100.

Kommunens medborgarundersökning 2014- Det sammanfattande betygsindexet Nöjd-Medborgar-Index (NMI) för hur medborgarna bedömer kommunens verksamheter i Nykvarns kommun blev 59.

Gator och vägar 59, GC-vägar 59 samt V/A 80.

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.

Kommunens medborgarundersökning 2012- Det sammanfattande betygsindexet Nöjd-Medborgar-Index (NMI) för hur medborgarna bedömer kommunens verksamheter i Nykvarns kommun blev 52.

Gator och vägar 60, GC-vägar 59 samt V/A 79.

Målet kan 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.

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

Måluppfyllelse

Årets totala NMI av maximalt 5

NMI 2014 - 4,2

NMI 2013 - 4,0

NMI 2012 - 3,8

Målet kan anses uppfyllt

Ekonomi

Mål: Bolagets 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 %.

Egenfinansiering för övriga investeringar ska vara 100 %.

Bolaget ska lämna avkastning till moderbolaget med 4 % av insatt kapital i AB Nykvarnsbostäder.

Direktavkastningen skall uppgå till minst 2,5 %.

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.

Måluppfyllelse

Soliditeten uppgår till 9,9 % (8,2 %).

Egenfinansiering för underhållsinvesteringar uppgår vid årets slut till 100 %.

Egenfinansiering av påbörjat nybyggnadsprojekt kv Karaffen uppgår vid årets slut 19,8 %.

Till ägaren har överförts 211 Tkr i koncernbidrag. Utdelning fastställs i samband med AB Nykvarnsbostäders bolagsstämma.

Direktavkastningen uppgår till 4,95 %.

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.

Revidering av befintliga, underhållsplaner för bostäder, verksamhetslokaler samt för teknisk enhet har skett under året. Underhållsplan för verksamhetslokaler beräknas vara sammanställd under Q1 2015.

Bolaget har i samtliga planerade och påbörjade projekt samt upphandlingar beaktat miljöaspekter. För fastigheten Sandtorp 3:229 har en ombyggnad av värmesystem skett till en bergvärmelösning, en investering, samtidigt en besparing utifrån ett miljö- samt förvaltningsperspektiv. För nybyggnation av kv Karaffen har de nya husen beräknats och konstruerats för att klara energikrav enligt miljöbyggnad Silver.

Målet kan anses uppfyllt

Uppföljning av ägardirektiv

NYBO ska främja bostadförsörjningen inom kommunen och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadområden;

AB Nykvarnsbostäder har avyttrat resterande, av bolaget ägda, delar av Nykvarns centrum samt Tillbringaren 2 under 2014 till Tenrjö Fastighets AB, tillika köpare för den första delförsäljningen av centrum, vilken ägde rum 2011. Affären innebär att bolaget frigör kapital vilket kommer att investeras i kommande nybyggnationer.

Påbörjad nybyggnation i juni 2014 av kv Karaffen kommer att innebära ett tillskott om 72 lägenheter.

Färdigställande i mars 2014 av fem nya byggnader på Maskinförarevägen innebar ett tillskott om 44 lägenheter varav fem av dessa erbjöds för tio studentboenden.

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

Utifrån ovanstående kommer AB Nykvarnsbostäder kunna erbjuda människor som bor i- eller vill flytta till kommunen ett bra och attraktivt boende då bolaget genom ett varierat utbud tillgodoser människors olika behov.

Två frågor av principiell beskaffenhet har lyfts till Nykvarns kommunkoncern samt vidare till kommunfullmäktige för beslut under 2014, Upptagande av lån för genomförande av nybyggnation kv Karaffen samt försäljning av fastigheter inom AB Nykvarnsbostäder.

Till Nykvarns kommunkoncern har bolaget lyft två frågor gällande bolagets finansiering och kapitalförvaltning samt strategi och plan för ett öppet stadsnät i kommunen.

Händelser under året

För att möta den stora efterfrågan av hyresrätter i kommunen har bolaget på kort tid skapat ett tillskott genom nybyggnation och planering för nya kommande projekt.

Sandtorp 3:229/Maskinförvarshuset - Nybyggnation, fem byggnader om totalt 1 980 kvm fördelat på 44 tvårumslägenheter, färdigställdes i början av året och inflyttning påbörjades den 1 mars. En förhandlad hyresnivå om 1700 kr/kvm och år, inkluderat p-plats, kabel-TV och bredband.

Karaffen - I mars fattade styrelsen beslut om byggstart av kv Karaffen, fyra hus varav två i sex våningar samt två trevåningshus. Fyra anbud erhöles och beställning av projektet antogs till en produktionskostnad om totalt 146 800 Tkr. 72 lägenheter produceras med en sammanlagd bostadsyta om 5 375 kvm med fördelning om 1-4 rum och kök. Inflyttning planeras till 1 december 2015.

Kv Karaffen har beräknats och konstruerats för att klara energikrav enligt miljöbyggnad Silver.

Detta innebär att fastigheterna skall klara energiförbrukning för värme, varmvatten och ventilation ca 25 % lägre än kraven för dagens nybyggnadsregler.

Bolaget inför förbrukningsmätning och debitering av kall- och varmvatten, vilket innebär en optimering av nyttjandet av vatten, detta då användare debiteras för uttag utöver avtalad mängd.

För 100 stycken bilparkeringsplatser i området planeras eluttag, även för detta kommer nyttjare att debiteras för faktisk elförbrukning.

För hela området planeras installation av solceller på tak för tillverkning av elkraft.

Befintliga hus samt nybyggnation nyttjar fjärrvärme för uppvärmning. I samband med byggnation så renoveras samt kompletteras befintlig fjärrvärmecentral för ett optimalt nyttjande.

Ströpstå 3:387 - Tilläggsändring av detaljplan vinner laga kraft som möjliggör ytterligare byggnader inom området.

Bolaget förvärvar åtta tomter och genomför en avstyckning vilket resulterar till ett kvarter för fjorton mindre villor. Fortsatt planering för det resterande markområde som bolaget tecknat avtal för pågår.

Ströpstå 3:312 - Bolaget har gjort bedömningen att gå vidare med begäran om plan för nytt kontor och maskinhall. Bolaget har sedan verksamhetsövergång ökat antalet medarbetare från 7 till 38 vilket innebär att nuvarande kontor ej inrymmer lokalytor anpassat för antalet medarbetare. Teknisk enhet befinner sig idag i lokaler belägna på Norra Stationsvägen, vilka bolaget bedömer bör ersättas, både utifrån ett arbetsmiljö- samt miljöperspektiv. Aktuellt område, för vilken plan påbörjats och utreds, är beläget intill kommunens brandstation.

Försäljning - AB Nykvarnsbostäder genomför den 4 november en försäljning av fastigheterna Grytan 6 samt Tillbringaren 2. Överlåtelsen av Grytan 6 genomförs såsom en jordabalksöverlåtelse, Tillbringaren 2 genomförs genom överlåtelse av aktier i bolag. Försäljningen av Grytan 6 innebär att bolaget avyttrar resterande, av bolaget ägda, delar av Nykvarns centrum, till Tenrjö Fastighets AB, tillika köpare av den första delförsäljningen av centrum, vilken ägde rum 2011. Affären innebär även att bolaget avyttrar de kommersiella- samt merparten av lokalytor samt 115 lägenheter. Tillbringaren 2 avyttras såsom bolag till Sörmlandsporten AB, tillika ägare av Tenrjö Fastighets AB. Försäljningarna frigör kapital vilket kommer att investeras i kommande nybyggnationer.

Under året påbörjas och avslutas flera underhålls- och renoveringsarbeten. De större underhållsåtgärder som skett under året är bland annat stambyte för ett trapphus på Tillbringaren 2, byte av takfönster på Takpenseln 1 samt takrenoveringar på Grytan 5.

Energisparprojektet - Bolaget fortsätter under året arbetet med flertalet energisparåtgärder och kompletteringsåtgärder bland annat för kommunens verksamhetslokaler.

För samtliga befintliga byggnader i kv Karaffen, exkluderat Karaffen 2, har under 2014 underhållsåtgärder med inriktning på energispar gällande ventilationssystemet påbörjats- och för vissa byggnader avslutats.

Utbyte av befintligt fjärrvärmeväxelsystem från slutet av 70-talet pågår i samband med nyinstallation för de nya husen.

Markanvisningstävling - Bolaget lämnar intresse- och förslag till tre områden för kommunens markanvisningstävling, Markanvisning- Nykvarns kommun 2014/2014-04-04. Enligt tilldelningsbeslut anvisas AB Nykvarnsbostäder del av området Älgbostad. Kommunstyrelsen beslutar därefter att tilldela intressenterna genom markanvisningsavtal möjlighet att förhandla med kommunen om exploatering och förvärv enligt tilldelningsbeslut.

Tillgänglighetsinventering - Ansöker om bidrag från Boverket för inventering av den fysiska tillgänglighet för samtliga bostadsfastigheter i bolaget. Boverket beviljar ansökan med 165 Tkr.

Ägardirektiv - Mot bakgrund av behovet att anpassa direktiv till gällande lagstiftning samt komplettera direktiv för de verksamheter som bolaget har att utföra genom förvaltningsavtal, fattade kommunfullmäktige beslut om att revidera ägardirektiv för AB Nykvarnsbostäder.

Ekonomi - Bolaget övergår till det nya huvudregelverket för redovisning, K3 där fastigheterna delas upp i komponenter som hanteras som separata tillgångar med olika nyttjandeperioder och separat avskrivning.

Intern kontroll - Bolaget har även under detta år prioriterat arbetet med översyn av de interna processerna för att förbättra och optimera verksamheten. Rutiner och riktlinjer har setts över inom flera avdelningsområden. En övergripande snöröjningsplan är framtagen för att effektivisera insatser och minimera risk. För att ytterligare kvalitetssäkra verksamheten har bolaget investerat i ett nytt system, Contal. Systemet gör det möjligt att registrera tillsyn och kontroll av halka och snölägen, spårbarhet och uppföljningsmöjligheter av bland annat inställelsetider, framkörnings- och avslutningspositioner, tidsåtgången för utfört uppdrag, ensamarbetslarm med mera. Systemet har en nästan obegränsad utbyggbarhet och kan med fördel nyttjas för andra kommunala berörda verksamheter bland annat V/A-verksamhet.

Bolaget omdisponerar under året medel för utbildning, för att anpassa verksamheterna till de krav och riktlinjer som krävs, framförallt för avd Teknisk enhet. Bolaget har från 2014 i bolaget en certifierad besiktningsman för lekplats.

Kundservice - Nöjda kunder är bolagets viktigaste pelare och en fortsatt satsning för att öka bolagets förtroende och kvalitet kommer att vara ständigt pågående. Sedan kundundersökningen 2012, bland våra hyresgäster, har bolaget arbetat med att ta fram handlingsplaner och arbetssätt för att möta våra kunders behov och önskemål. Under våren genomförs återigen en kundundersökning vilken visar på att våra kunder är mer nöjda än tidigare år. För 2014 får bolaget ta emot utmärkelsen Kundkristallen för "Största lyft Serviceindex 2014".

Värdegrund - Samtliga medarbetare har tillsammans lagt grunden till- och formulerat bolagets värdegrund utifrån uppdrag och mål. SARA- Service, Ansvar, Respekt och Arbetsglädje.

Förvaltningsavtal 2014-2015 . Bolaget och kommunens beställare arbetar i samarbete- och fortlöpande med framtagande och revidering av avtal, gränsdragningslistor, objekt samt skötselplan för teknisk enhet. Undertecknar avtal med kontraktstid 2014-01-01, tills vidare.

Sommarferiearbete - Bolaget tillskapar 22 (18) platser för sommarferiearbete med två arbetsledare för dessa.

Förhandlar och undertecknar överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresökning för 2014 om 1,95 % att gälla från och med den 1 april.

Fiberutredning - Bolaget utreder bolagets innehav och värde av infrastruktur för bredband samt avtalsläge med berörda operatörer och andra aktörer. Utredningen omfattar även förslag till en överordnad strategi och handlingsplan för bredband för bolagets fastighetsbestånd.

Framtida utveckling

AB Nykvarnsbostäders huvudsakliga uppdrag de kommande åren är att bidra till kommunens bostadsförsörjning genom att uppföra bostäder med varierade upplåtelseformer i rimlig fördelning. 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 2015 fortsätter arbetet med att säkerställa ett optimerat energinyttjande för bolagets fastigheter och kommunala verksamhetslokaler.

Året kommer framförallt att inrikta sig på kv Karaffen. Dels så skall pågående nybyggnation slutföras, dels skall underhållsåtgärder för befintliga 60-tals hus fortsätta.

För befintligt område så kommer de påbörjade underhållsåtgärder med inriktning på energispar gällande ventilationssystemet att slutföras.

Planläggning för kvarteret Tekannan är påbörjad men fördröjd, vilket innebär att bolaget nu bedömer att projektet för nybyggnation av sju radhus skjuts fram till 2016-2017.

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

Bolaget kommer fortsatt fokusera på att arbeta vidare med handlingsplaner och förbättringar utifrån Nöjd Kund - undersökningar 2012 och 2014.

Omsättning och resultat

AB Nykvarnsbostäder redovisar för 2014 ett resultat efter finansiella poster om 17 422 Tkr (1 097 Tkr) och ett resultat efter skatt om 15 763 Tkr (3 676 Tkr).

Nettomsättningen uppgår till 78 403 Tkr (78 605 Tkr) vilket i huvudsak omfattar intäkter för bostäder om 42 528 Tkr (39 152 Tkr), lokaler om 6 940 Tkr (7 428 Tkr), samt blockhushyra och förvaltningsavtal 28 936 Tkr (32 026 Tkr), varav intäkter för blockhushyra saknas 2014.

Övriga intäkter kommer till största del från vinst vid försäljning av fastigheten, Grytan 6, en reavinst om 7 113 Tkr, korrigerat med reaförluster om 1 847 Tkr vid försäljning Tillbringaren 2 .

För lokaler har hyresintäkterna minskat med ca 488 Tkr (2 045 Tkr). Till största delen beroende på en större outhyrd lokal under andra halvan år 2014 (150 tkr) samt en minskning av räntetillägg på grund av att räntan varit lägre under 2014 jämfört med 2013.

Minskning av Blockhusuthyrning och förvaltningsavtal med 3 091 Tkr beror till viss del på att blockhushyror saknas 2014 jämfört med 2013 (1 080 Tkr) dessutom högre intäkter 2013 på grund av utökade tillägguppdrag. Reparationer- och underhållskostnader har halverats, dels beroende på övergången till K3, dels minskade reparationer på grund av tidigare års stora underhållssatsningar 11 484 Tkr (21 064 Tkr).

Finansnetto är -11 625 Tkr (-11 288 Tkr).

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

Årets räntekostnader har ökat beroende på ny upplåning främst i samband nybyggnationen kv Karaffen. Räntan har minskat till 3,6 % (3,8%) vilket kompenserat ökningen av räntekostnader något.

Årets avskrivningar uppgår till 12 317 Tkr (9 297 Tkr). En ökning främst beroende på införandet av K3 samt investering Sandtorp 3:229.

Marknad

AB Nykvarnsbostäder har en hög efterfrågan på bostäder och lokaler .

Vid årets slut har bolaget en bostadskö på 2 134 (1 957) personer, en ökning med ca 177 personer (455) i jämförelse med 2013. En procentuell ökning om 9,0 % (30,0 %).

Omflyttningen var 10,0 % (12,8%).

Vakansgraden för lägenheter var under året 0,9 % (0,8%) 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

Vid årets slut är antalet lägenheter 483 (550). Lägenhetsytan uppgår till 30 269 kvm (35 042 kvm).

Lokalytan uppgår till 381 kvm (5094) varav 0 kvm (2958) kommersiella lokaler.

Hyresbortfallet uppgår till 367 Tkr (66 Tkr) vilket motsvarar 0,9 % (0,2 %) av hyresintäkterna. Bortfallet kan härledas främst till outhyrda lägenheter bland annat på grund av renovering.

Fastigheternas bokförda värde i moderbolaget är vid årets slut 245 211 Tkr (311 255 Tkr).

Fastighetsvärdering

NaiSvefa har under 2014 på uppdrag av AB Nykvarnsbostäder genomfört en värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen har skett med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter samt vakansgrader i ett tioårsperspektiv samt kompletterat med marknadens direktavkastningskrav. I samband med årsredovisning har bolaget utifrån dessa principer att utvärdera om det finns någon indikation på att någon av fastigheterna minskat i värde. Nedskrivning med totalt 4 Mkr har gjorts avseende fastigheten Sandtorp 3:229.

Fastigheternas totala marknadsvärde överstiger det bokförda värdet med ca 152 689 Tkr (140 100 Tkr). Beaktas bör att bolaget avyttrat två fastigheter under året samt färdigställt nyproduktion Sandtorp 3:229. Även tillkommande renoveringar för ett antal fastigheter samt övergång till redovisningsregelverket K3 påverkar årets siffror.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 92 886 Tkr (32 815 Tkr) vilket i huvudsak är relaterat till påbörjad nyproduktion av Kv Karaffen med 81 000 Tkr. På grund av övergången till K3 aktiveras större delen av underhåll vilket tidigare kostnadsförts.

Underhåll

Ett stort behov av ombyggnads- och underhållsinsatser i de flesta av bolagets fastigheter föreligger. Vid årets slut består närmare 66,0 % (77,2 %) av bolagets fastighetsbestånd av fastigheter byggda mellan 1955-1984 beroende på avyttringar och nyförvärv under året. Omfattande underhållsatsningar har gjorts de senaste åren vilket fortsätter utifrån den underhållsplan som fastställts.

Kostnader för underhåll av bostäder uppgick under året till 6 484 Tkr (13 396 Tkr) vilket motsvarar 214 kr/kvm (382 kr/kvm).

Finansiering och finansiell ställning

Nyupplåning har skett med 66 300 Tkr (10 500 Tkr).

Amorteringar under året har uppgått till 0 Tkr (6 450 Tkr).

Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till 369 950 Tkr (303 650 Tkr). Styrelsen fattade beslut under året, i samband med avyttring Grytan 6 samt Tillbringaren 2, att i mars 2015 då köparen tillträder fastigheterna amortera 65 560 Tkr, motsvarande lån för fastigheterna.

Soliditeten är ett mått på den långsiktigt finansiella styrkan och visar hur mycket av tillgångarna som finansierats med eget kapital. Bolagets egna kapital om 45 687 Tkr (30 308 Tkr) gör att bolagets soliditet på balansdagen uppgår till 9,9 % (8,2 %). Soliditetens förändring beror på ett positivt resultat för 2014.

Risikanaly

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 hög, vakanser för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låga samt hyresbortfallet ringa. För 2014 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 och bolaget under året i samband med inventering för övergång till K3 arbetat med att uppdatera underhållsplan samt modell för investeringsbedömning.

En förändring av räntenivån med 1 % innebär en resultat förändring med 3 750 Tkr.

Miljö

AB Nykvarnsbostäder utgår från kommunens inriktningar- och mål för miljö. Bolaget har genom förvaltningsavtal med Nykvarns kommun ett större ansvar för rådgivning- och genomförande av energisparåtgärder i de kommunala verksamhetslokalerna. För 2014 redovisas en minskad energiförbrukning för de kommunala verksamhetslokaler där bolaget genomfört energieffektiviseringsåtgärder med cirka 20 % avseende elförbrukning samt 13 % avseende fjärrvärmeförbrukning.

Medarbetare

Totalt anställd personal är vid årets slut 38 (37) personer. Av dessa är 21 (20) kvinnor och 17(14) män. Medelantalet anställda är vid årets slut 37 (38).

Sjukfrånvaron har minskat till 6,09 % (8,41 %). Sjukfrånvaro över 60 kalenderdagar är 32 % av total sjukfrånvaro.

Intresseorganisationer

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

Styrelsens arbete under 2014

Styrelsen har under året sammanträtt vid tretton tillfällen.

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



Nyckeltal

Översikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kkr	78 403	78 605	70 147	53 031
Resultat efter finansiella poster, kkr	6 422	1 097	13 503	-14 517
Avkastning på eget kapital, %	35,7%	3,2%	39,4%	60,0%
Balansomslutning, kkr	460 831	371 201	367 825	390 102
Soliditet, %	9,9%	8,2%	7,7%	6,3%
Medelantal anställda	37	38	30	8

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 bolagsstämmans förfogande står

Från 2013 balanserade vinstmedel	14 522 773
Årets Resultat	15 762 969
Summa disponibla vinstmedel	30 285 742

Styrelsen och verkställande direktören föreslår,

Att delas ut till aktieägare	190 000
Att balansera i ny räkning	30 095 742

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2014 i enlighet med 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

Styrelsens motivering

I nuvarande lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsbolag finns begränsningar avseende utdelning.

Styrelsen anser att AB Nykvarnsbostäders ekonomiska ställning är god samt att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt att den ej heller hindrar bolaget från att fullgöra erforderliga investeringar.

19/

12

Resultaträkning	Not	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	78 403 345	78 605 473
Övriga intäkter	2	6 149 520	7 644 968
Summa rörelseintäkter		84 552 865	86 250 441
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	3	-11 483 920	-21 064 608
Driftskostnader övriga	4	-31 543 403	-31 996 271
Taxebundna kostnader		-10 182 496	-10 605 579
Fastighetsskatt		-978 703	-901 884
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-1 316 857	-9 296 931
Summa rörelsekostnader		-55 505 379	-73 865 273
Rörelseresultat		29 047 486	12 385 168
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	6	73 975	193 242
Räntekostnader	7	-11 699 639	-11 481 081
Resultat från finansiella investeringar:		-11 625 664	-11 287 839
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		17 421 822	1 097 329
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-210 900	-216 000
Avsättning till periodiseringsfond		-500 000	0
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		1 500 000	2 700 000
Summa bokslutsdispositioner		789 100	2 484 000
Resultat före skatt		18 210 922	3 581 329
Skatt på årets resultat	8	-2 447 953	94 785
Årets resultat		15 762 969	3 676 114

Balansräkning

	2014-01-01-	2013-01-01-
Not	2014-12-31	2013-12-31

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

10

Byggnader och mark

245 211 044 311 255 499

Maskiner, inventarier och tillval

17 316 407 22 241 869

Pågående ny- och ombyggnad

81 655 288 23 067 277

Summa materiella anläggningstillgångar**344 182 739 356 564 645****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

11 50 000 0

Andra långfristiga värdepappersinnehav

12 40 000 40 000

Summa finansiella anläggningstillgångar**90 000 40 000****Långfristiga fordringar**

Uppskjuten skattefordran

13 396 102 0

Övriga långfristiga fordringar

13 75 297 748 265

Summa långfristiga fordringar**471 399 748 265****Summa anläggningstillgångar****344 744 138 357 352 910****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

882 621 1 453 052

Kundfordringar Nykvarn kommun

3 158 284 3 594 672

Övriga fordringar på Nykvarns kommun

14 0 2 832 507

Fordringar på kommunkoncernen

89 100 0

Fordringar på dotterbolag

25 448 645 0

Skattefordran

1 350 148 2 910 567

Övriga fordringar

9 82 478 366 623 163

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 676 902 2 344 800

Summa kortfristiga fordringar**116 084 066 13 758 761****Kassa och bank****3 015 89 101****Summa omsättningstillgångar****116 087 081 13 847 862****Summa tillgångar****460 831 219 371 200 772**

Balansräkning, forts

Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

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

15

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

14 522 773 11 230 659

Årets resultat

15 762 969 3 676 114

Summa fritt eget kapital

30 285 742 14 906 773

Summa eget kapital

45 686 742 30 307 773

Obeskattade reserver

16

Avskrivningar inventarier utöver plan

3 500 000 5 000 000

Periodiseringsfond

500 000 0

Summa obeskattade reserver

4 000 000 5 000 000

Avsättningar

Avsättningar för skatter

17 7 700 719 5 233 583

Summa avsättningar

7 700 719 5 233 583

Långfristiga skulder

Skuld till Nykvarns kommun

18 304 389 400 303 650 000

Summa långfristiga skulder

304 389 400 303 650 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

18 563 245 13 724 723

Leverantörsskulder Nykvarns kommun

792 242 19 416

Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun

18 70 480 812 0

Övriga kortfristiga skulder Moderbolag

0 216 000

Övriga skulder

1 368 777 1 395 099

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 848 682 11 654 178

Summa kortfristiga skulder

99 053 758 27 009 416

Summa eget kapital och skulder

460 830 619 371 200 772

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Garantibelopp Fastigo

255 061

210 762

Kassaflödesanalys	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 047 486	12 479 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-5 877 727	-7 574 516
Avskrivningar och nedskrivningar	1 316 857	9 296 931
Avsättningar	-2 071 034	94 785
Årets skatt	-376 919	0
	22 038 663	14 297 153
 Erhållen ränta	 73 975	 193 242
Erlagd ränta	-11 699 639	-11 481 081
 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	 10 412 999	 3 009 314
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar 1)	-105 157 812	-3 016 995
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	72 044 942	-10 540 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 699 871	-10 548 484
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-92 885 869	-64 909 704
Förvärv av dotterbolag	-50 000	0
Fusion av aktier i dotterbolag	0	27 500 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	109 828 645	15 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	16 892 776	-21 909 704
 Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder avsättning	3 206 536	14 446 105
Förändring av långfristiga fordringar	276 866	212 260
Fusionsdifferens	0	-1 235 675
Lämnad utdelning	-384 000	-365 000
Lämnade koncernbidrag	-210 900	-216 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 888 502	12 841 690
 Förändring av likvida medel 1)	 -2 918 593	 -19 616 498
 Likvida medel vid årets början	 2 921 608	 22 538 106
 Likvida medel vid årets slut	 3 015	 2 921 608

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Under 2013 upprättades årsredovisningen enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Då bolaget bedöms som ett mindre bolag och frivilligt valt att redovisa enligt K3, har inga ingående balanser räknats om.

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 Grundstenen 149483 under föreslagen ändring till Nykvarn Tillbringaren 2 Fastighets AB (org.nr. 556987-3804), tillsammans med moderbolaget utgör en mindre koncern enligt ÅRL 7 kap 3 §.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen 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, fr o m 2014 enligt komponentsats.

Byggnader har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpar på Byggnader

Stomme	70 - 100 år
Tak	30 - 40 år
Fasad	40 - 50 år
Fönster	50 år
Badrum	40 - 50 år
Inre ytskick lägenhet	25 år
Rör VVS	50 år
Ventilation inkl. styr	25 - 30 år
EL	50 år
Hiss	30 år
Övrigt	25 år
Hyresgästanpassningar	Hyreskontraktets löptid

Nyttjandeperioder på övriga anläggningstillgångar uppgår till:

Markanläggningar	5%
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	4%/10%
Inventarier och tillval	11-33%

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Skatt på årets resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat.

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.

Uppskattningar och bedömningar

Värdering av bolagets fastighetsbestånd - Extern värdering har skett med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter- och kostnader samt vakansgrader i ett tioårsperspektiv, kompletterat med marknadens direktavkastningskrav. Vid balansdag har nedskrivningsbehov prövats för varje kassagenererande enhet.

Koncernbidrag

Koncernbidrag har redovisats som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal är operationella leasingavtal. Leasingavgiften periodiseras och redovisas linjärt över leasingperiodens löptid..

Låneuppgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester samt betald frånvaro. Redovisning sker i takt med intjänandet.

Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har för första gången upprättats i enlighet BFNAR 2012:1 (K3). Då bolaget bedöms som ett mindre bolag och frivilligt valt att redovisa enligt K3 har inga ingående balanser räknats om.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Hysesintäkter, bostäder	42 527 997	39 151 565
Hysesintäkter, lokaler	6 939 788	7 427 573
Blockhushyror och förvaltningsavtal	28 935 560	32 026 334
	78 403 345	78 605 472

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Återvunna kundförluster	43 308	92 207
Realisationsvinst avyttring fastigheter	8 548 678	7 678 434
Realisationsförlust avyttring fastigheter	-1 847 493	0
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	226 015	-154 568
Realisationsförluster vid avyttring eller utrangering maskiner & inventarier	-1 049 473	0
Övriga intäkter	228 485	28 509
	6 149 520	7 644 582

Not 3 Underhållskostnader

2014	Bostäder	Kommersiella ytor	Verksamhetslokaler	Gata Park VA	Övriga	
Reparationer	1 263	125	1 746	52	65	
Lägenhetsunderhåll	1 976		0		28	
Övrigt underhåll	4 508	21	1 639	10	51	
Summa	7 747	146	3 385	62	144	11 484
2013						
Reparationer	3 048	127	1 421	149	61	
Lägenhetsunderhåll	2 654		35		15	
Övrigt underhåll	10 742	13	1 923	802	74	
Summa	16 444	140	3 379	951	150	21 064

Noter, forts

Not 4 Personal

	2014	2013
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	20	23
Män	17	15
Summa	37	38
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	5	5
Kvinnor	1	1
	5	5
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	931 600	1 003 217
Övriga anställda	12 940 993	12 490 773
Summa	13 872 593	13 493 990
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	177 390	159 047
Pensionskostnader, övriga	524 717	538 862
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 381 203	4 132 371
Summa	5 083 310	4 830 280

Verkställande direktören har erhållit 66 048 kr per månad i lön (64 000 kr). Vid uppsägning av anställning från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningstid. 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 4 Ersättningar till revisor

	2014	2013
Revisionsuppdrag	167 884	143 310
Övriga uppdrag	88 803	56 789
	256 687	200 099

Not 5 Avskrivningar och nedskrivning

	2014	2013
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	10 079 167	7 036 243
Inventarier	2 237 690	2 260 687
Återföring av nedskrivning	-15 000 000	0
Årets nedskrivning	4 000 000	0
Summa	1 316 857	9 296 930

Noter, forts

Not 6 Ränteintäkter

	2014	2013
Ränteintäkter	46 745	162 234
Övriga finansiella intäkter, HBV	27 230	31 008
Summa	73 975	193 242

Not 7 Räntekostnader

	2014	2013
Räntekostnader, långfristigt lån	11 699 639	11 481 081
Räntebidrag	0	0
Summa	11 699 639	11 481 081

Not 8 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	376 919	0
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 071 034	94 785
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0
Summa	2 447 953	94 785

Avstämning aktuell skatt

Redovisat resultat före skatt	18 210 922
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	4 006 403
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	904 519
Ej avdragsgill nedskrivning	880 000
Övriga ej avdragsgilla kostnader	32 651
Utnyttjat underskottsavdrag	-574 009
Återförd nedskrivning ej skattepliktig	-3 300 000
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-1 572 645
	376 919

Not 9 Övriga fordringar

	2014	2013
Fordran avseende försäljning av Grytan 6	80 371 550	0
Övriga fordringar	2 106 816	623 163
Summa	82 478 366	623 163

m/

m/

Noter, forts

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	384 788 805	346 354 905
Inköp	5 334 911	3 210 280
Fusion Modulhus Norge AB	0	31 500 000
Omklassificeringar	25 394 952	12 139 700
Försäljning	-119 787 406	-8 416 080
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>295 731 262</i>	<i>384 788 805</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-58 533 306	-51 047 615
Fusion Modulhus Norge AB	0	-1 100 000
Årets avskrivningar	-10 079 167	-7 036 243
Försäljning	22 092 255	650 552
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-46 520 218</i>	<i>-58 533 306</i>
Nedskrivning		
<i>Ingående nedskrivning</i>	<i>-15 000 000</i>	<i>-15 000 000</i>
Återförd nedskrivning	15 000 000	0
Årets nedskrivning	-4 000 000	0
<i>Utgående nedskrivningar</i>	<i>-4 000 000</i>	<i>-15 000 000</i>
Bokfört värde	245 211 044	311 255 499
Marknadsvärde enligt extern värdering 2014	397 900 000	

Noter, forts

Not 10 Materiella anläggningstillgångar forts

	2014	2013
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	34 661 252	33 347 596
Inköp	1 018 673	1 558 106
Omklassificeringar	0	0
Försäljning	-8 775 086	-244 450
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>26 904 839</i>	<i>34 661 252</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 419 383	-10 222 381
Årets avskrivningar	-2 220 140	-2 260 687
Försäljning	5 051 091	63 685
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-9 588 432</i>	<i>-12 419 383</i>
Bokfört värde	17 316 407	22 241 869
	2014	2013
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	23 067 277	5 444 847
Inköp	83 982 963	29 762 130
Omklassificeringar	-25 394 952	-12 139 700
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>81 655 288</i>	<i>23 067 277</i>
Bokfört värde	81 655 288	23 067 277

Noter, forts

Not 11 Andelar i koncernföretag

	andel	2014	2013
Aktiebolaget Grundstenen 149483 under föreslagen ändring till Nykvarn Tillbringaren 2 Fastighets AB , 500 aktier á 100 kr Organisationsnummer 556987-3804	100%	50 000	0
Bokfört värde		50 000	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014	2013
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 13 Långfristiga fordringar

	2014	2013
Uppskjuten skattefordran	396 102	0
I den långfristiga fordran ingår mervärdesskattejämkat belopp med	0	698 086
Övriga fordringar	75 297	50 179
	471 399	748 265

Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun

	2014	2013
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	0	2 832 507
Bokfört värde	0	2 832 507

Noter, forts

Not 15 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	11 230 657	3 676 114	30 307 771
Överföring av föregående års resultat		0	3 676 114	-3 676 114	
Aktieutdelning under året			-384 000		
Årets resultat				15 762 969	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	14 522 771	15 762 969 0	45 686 740

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

Not 16 Obeskattade reserver

	2014	2013
Periodiseringsfond tax 2015	500 000	0
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	3 500 000	5 000 000
Summa Avskrivningar utöver plan	4 000 000	5 000 000

Not 17 Avsättningar

	2014	2013
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7 770 719	5 233 583
Summa avsättningar	7 770 719	5 233 583

Not 18 Skuld till Nykvarns Kommun

Skuld	skuld per 2014-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Låneskuld till Nykvarns kommun	369 950 000	65 560 600	0	304 389 400
Utnyttjad checkkredit på koncernkonto		4 920 212		
Bokfört värde	369 950 000	70 480 812	0	304 389 400

Revisorer

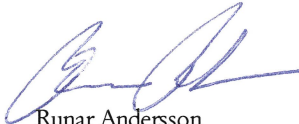
Auktoriserade revisorer, Mikael Sjölander, Ernst &Young.
Johanna Eklöf, Ernst &Young som suppleant.

Lekmannarevisorer, Håkan Andersson och Rolf Pettersson, ersättare.

Styrelse

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

Nykvarn den 25 februari 2015



Runar Andersson
ORDFÖRANDE



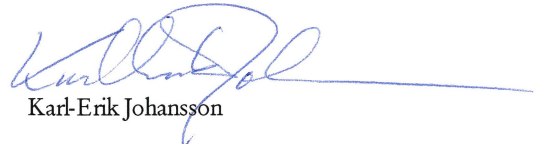
Bengt Johansson
VICE ORDFÖRANDE



Anders Roos



Kristina Rosén



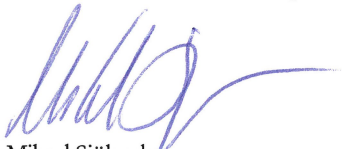
Karl-Erik Johansson



Ann Söderström
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den

2015-02-25



Mikael Sjölander
AUKTORISERAD REVISOR

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Nykvarnsbostäder för räkenskapsåret 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Nykvarnsbostäder för 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min 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. 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25/2 2015



Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor