

Årsredovisning 2015

AB Nykvarnsbostäder



Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01- 2015-12-31

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	3-19
Resultaträkning - kostnadsslagsindeland	20
Balansräkning	21-22
Kassaflödesanalys	23
Redovisnings- och värderingsprinciper	24-25
Noter	26-32
Underskrifter	33

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 2015.

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), samt ägardirektiv upprättat av Nykvarns kommunkoncern AB (2014-07-29) och beslutade i kommunfullmäktige (2014-09-18), ligger till grund för AB Nykvarnsbostäders verksamhet under 2015.

Enligt 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 %.

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 policys 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 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

Avdelning Externa förvaltningsavtal

Avdelning Lokalvård

Avdelning Verksamhetslokaler

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



Uppföljning av mål och ägardirektiv

Utöver ägardirektiv har styrelsen formulerat och beslutat ett antal konkreta mål inom fyra delområden

Mål - Kund/Hyresgäst

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. Även under 2015 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 2015. Bolaget har under året fortsatt arbetet för att öka hyresgästernas och medborgarnas möjlighet till ökat inflytande.

Utfall-

AktivBo NKI 2015 - Serviceindex 74,6 %, Produktindex 70,6 %
AktivBo NKI 2014 - Serviceindex 71,4 %, Produktindex 68,0 %
AktivBo NKI 2012 - Serviceindex 66,3 %, Produktindex 63,4 %.

Antal samverkansmöten 2015 - 4 stycken
Antal samverkansmöten 2014 - 10 stycken
Antal samverkansmöten 2013 - 12 stycken
Antal samverkansmöten 2012 - 10 stycken

Målet kan anses uppfyllt

Mål - Medarbetare

Medarbetarnas trivsel och nöjdhet för bolaget som arbetsgivare skall öka.

Våra medarbetare är bolagets viktigaste resurs. Med bolagets gemensamma värdegrund SARA som bas samt 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.

Utfall-

Årets totala NMI av maximalt 5

NMI 2015 - 4,2

NMI 2014 - 4,2

NMI 2013 - 4,0

NMI 2012 - 3,8

Målet kan delvis anses uppfyllt



Mål – Ekonomi

Bolagets ska ha en soliditet om lägst 10 %.

Enligt ägardirektiv –

Egenfinansiering vid nyuppförande av bostäder ska vara minst 12 %.

Egenfinansiering för övriga investeringar ska vara 100 %.

Direktavkastningen skall uppgå till minst 2,5 %.

Styrelsens fastställda ekonomiska mål som komplement till ägarens direktiv 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.

Utfall–

Soliditeten uppgår till 16,1 % (9,9 %).

Egenfinansiering för underhållsinvesteringar uppgår vid årets slut till 100 %.

Egenfinansiering av nybyggnadsprojekt uppgår till 44 %.

Direktavkastningen uppgår till 5,35 % (4,95 %).

Målet kan anses uppfyllt

Mål - Process och Utveckling

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.

Utfall-

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

Besiktning och framtagande av ny underhållsplan för bostäder påbörjas under året. Bolaget åtar sig för kommunens räkning att ta fram underhållsplan för kommunala verksamhetslokaler, rapporten överlämnades under våren 2015.

Bolaget har i samtliga planerade och påbörjade projekt samt upphandlingar beaktat miljöaspekter. För nybyggnation 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 bostadsförsörjningen inom kommunen och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadområden;

Kvarteret Karaffen färdigställs och inflyttning sker från 1 december, ett tillskott om 72 lägenheter.

Bolaget begär plan för området Älgbostad, Nykvarn 1:11 mfl för möjlighet till uppförande av bostäder.

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

Utredar bolagets passiva nät samt upphandlar kommunikationsoperatör.

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. Vidare att bostadsbeståndet anpassas till en god standard för IT-kommunikation

NYBO upplåter till kommunen vid årets slut femtio lägenheter för särskilda behov, vilket är 9 % av fastighetsbeståndet.

Till ägaren har överförts 184 Tkr i koncernbidrag. Utdelning fastställs i samband med AB Nykvarnsbostäders bolagsstämma.

Kommunens medborgarundersökning

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

2015 - Gator och vägar 61, GC-vägar 60 samt V/A 82.

2014 - Gator och vägar 59, GC-vägar 59 samt V/A 80.

2013 - Gator och vägar 57, GC-vägar 56 samt V/A 79.

2012 - Gator och vägar 60, GC-vägar 59 samt V/A 79.



Händelser under året

- I och med det allmänna valet i september 2014 tillträdde ny styrelse från den 1 januari för ny mandatperiod 2015-2018.

Kund

- Resultatet från årets kundundersökning AktivBo visade återigen på en kraftig uppgång. Såsom 2014 får bolaget även 2015 ta emot utmärkelsen Kundkristallen för "Största lyft Serviceindex".
- Bolaget har under året sagt upp boinflytandeavtal med hyresgästföreningen i syfte att hitta en annan form att samverka. Parterna har tillsammans tagit fram ett nytt förslag vilket innebär att under varje verksamhetsår hitta ett viktigt arbetsområde/tema som påverkar våra hyresgästers boende. Arbetet kommer att ske i projektform med det övergripande målet att involvera bolaget, lokala hyresgästföreningar samt boende.
- Boende för äldre – Bolaget har undersökt hur seniorer i kommunen ser på sitt framtida boende och vad som efterfrågas i syfte att kunna ha med i fortsatt planering för bostäder. Undersökningen gjordes via enkät och urvalet bestod av medlemmar i pensionärsföreningarna PRO och SPF. 111 personer lämnade svar

Medarbetare

- Fortsatta utbildningsinsatser för att anpassa verksamheterna till de krav och riktlinjer som krävs. Under året har utbildning genomförts för verksamhet V/A avseende dricksvattenhantering samt för parkavdelningen avseende avancerad trädvård. Till detta även sjösäkerhetsutbildning för att kunna genomföra uppdraget att ploga Yngern för vinteraktiviteter.
- Friskvård – sexton medarbetare deltar i Blodomloppet.
- Under 2015 utökades satsningen på sommarjobb med sju platser vilket resulterade i att 29 ungdomar fick arbete under tre veckor i tre omgångar.

Nyproduktion

- I november färdigställdes 72 lägenheter i Kv Karaffen, Skogsvägen 1 B och Järnavägen 10-14 och inflyttning påbörjades 1 december. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt miljöbyggnad Silver vilket innebär att de uppfyller krav på mycket effektiv energianvändning, sund materialval, tyst inomhusmiljö, god ventilation samt hög fuktsäkerhet. I samband med byggnationen renoverades samt kompletterades befintlig fjärrvärmecentral för optimalt nyttjande.
- En ny minipark etablerades vid Gammeltorpsvägen 1 A-F. Parken kommer att kunna bli en oas för de boende för både samvaro och avkoppling.
- Plantering och färdigställande av utemiljö vid entréer på Maskinförarvägen.

Förvärv och försäljningar

- Bolaget avyttrade under våren sammanlagt tio tomter i Brokvarn till Explotar Sverige AB vilka avser att uppföra mindre villor.

- Bolaget förvärvade i november mark i Brokvarn för nyproduktion av två kvarter för radhusbebyggelse.
- I mars överläts slutligen bolagets avyttrade fastigheter Grytan 6 samt Tillbringaren 2 till nya ägare, Fastighets AB Tenräj samt Sörmlandsporten AB.

Investeringar och underhåll i befintligt bestånd

- Under året har flera underhållsåtgärder påbörjats och avslutats i befintligt bestånd. Den största åtgärden är det påbörjade stambytet samt renovering av badrum, kök mm i 45 lägenheter på Gammeltorpsvägen 5 A-E.
- Tillgänglighetsinventering för bolagets fastighetsbestånd gjordes under våren och rapport färdigställdes och överlämnades till bolaget i augusti. Rapporten kommer att utgöra ett komplement till bolagets underhållsplan för effektiv planering av kommande insatser.

Pågående planer

- Bolaget erhöll, efter kommunens markanvisningstävling 2014/2015, tilldelning av området Älgbostad, samt fick i uppdrag att återkomma med förslag över exploatering av området. I november fattade styrelsen beslut om att utifrån framarbetad beskrivning och ideskiss för området begära planbesked för att ges möjlighet till byggnation av bostäder.
- Planläggning för kvarteret Tekannan är påbörjad men fortsatt fördröjd, vilket innebär att bolaget under året bedömer att projektet för nybyggnation av sju radhus skjuts fram till 2017-2018.
- Ströpsta 3:312 - Bolaget har begärt plan för området i syfte att uppföra nytt kontor och maskinhall för bolagets samtliga avdelningar. Arbetet har under året resulterat i ett antal planeringsmöten samt förberedande utredningar.

Förvaltningsavtal

- Parkavdelningen har under året arbetat med stort fokus och fortsatt översyn på bolagets och kommunens lekplatser samt badplatser.
- Implementering av rutin för hantering av trädärenden och ett nytt system för planering av tätortsnära skog är genomförd.
- Bolaget åtog sig för kommunens räkning att ta fram underhållsplan för kommunala verksamhetslokaler, rapporten överlämnades under våren 2015.
- Bolaget arbetar under året med flertalet underhålls- och renoveringsarbeten för kommunala verksamhetslokaler. De större underhållsåtgärder som skett under året är;
 - Befintliga låssystem har ersatts med automatlåssystem för nio enheter, förskolor- och skolor.
 - Nya fläktrum samt energioptimerade ventilationsaggregat på Gammeltorp- och Wincklerska förskolan.
 - Reparation och målning av fasad samt installation av ljudabsorbenter på Tallbackens förskola.
 - Reparation och målning av fasad samt byte av fönster på Taxinge förskola.
 - Målning och reparation av plåttak för Rotundan på Lugnets äldreboende.
 - Omfattande målningsarbeten på Turingeskolan.
 - Renovering entrétag på Björkestaskolan.

Övrigt

- Förhandlar och undertecknar överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresökning för 2015 om 1,15 % att gälla från och med den 1 maj.
- Intern kontroll - Bolaget fortsätter arbetet med översyn av de interna processerna för att förbättra och optimera verksamheten vilket under året resulterat i en påbörjad utredning inför upphandling av nytt fastighetssystem.
- Bolaget har sedan tidigare utrett bolagets innehav och värde av det passiva nätet och beslutat att fortsatt äga detta. Under hösten har bolaget upphandlat ny kommunikationsoperatör för bolagets kommunikationsnät och kommer åren framöver att samarbeta med Teracom AB, avtalet gäller från och med den 1 april 2016.

Framtida utveckling

AB Nykvarnsbostäders fortsatta och huvudsakliga uppdrag de kommande åren är att bidra till kommunens bostadsförsörjning genom att uppföra bostäder med varierade upplåtelseformer i rimlig fördelning. Under 2016 planerar bolaget att påbörja upphandling för nyproduktion av radhusbebyggelse i Brokvarn, preliminär byggstart 2017.

Underhålls- och tillgänglighetsinsatser i befintliga fastigheter fortsätter enligt underhålls- och tillgänglighetsplan. Renovering av fasader och fönster för Karaffen 1 och 4 upphandlas under 2016.

Bolaget kommer fortsatt fokusera på att arbeta vidare med handlingsplaner och förbättringar utifrån årliga Nöjd Kund – undersökningar.

Omsättning och resultat

AB Nykvarnsbostäder redovisar för 2015 ett resultat efter finansiella poster om 24 435 Tkr (17 422 Tkr) och ett resultat efter skatt om 21 962 Tkr (15 763 Tkr).

Nettomsättningen uppgår till 75 067 Tkr (78 403 Tkr) vilket i huvudsak omfattar intäkter för bostäder om 39 151 Tkr (42 528 Tkr), lokaler om 1 902 Tkr (6 940 Tkr), samt förvaltningsavtal 34 015 Tkr (28 936 Tkr).

Övriga intäkter kommer främst från försäljning av tio fastigheter i Brokvarn, Ströpsta 3:470, en reavinst om 1 443 Tkr.

För lokaler har hyresintäkterna minskat med ca 5 038 Tkr vilket beror på försäljningen av resterande del av centrumfastigheterna, Grytan 6.

Intäkter från förvaltningsavtal har ökat med 5 079 Tkr beroende på tillkommande beställningar avseende objekt och ytor utöver gällande förvaltningsavtal.

Reparationer- och underhållskostnader uppgår till 10 789 Tkr (11 484 Tkr). För avdelning Bostäder har kostnader för reparationer och underhåll minskat gentemot föregående år, kostnaderna uppgår till 3 301 Tkr (7 747 Tkr), noteras bör dock att underhåll till största del aktiveras, i och med övergång till K3. För avdelning Verksamhetslokaler har kostnaderna ökat gentemot föregående år och uppgår till 6 769 Tkr (3 385 Tkr) vilket beror på tillkommande beställningar utöver gällande förvaltningsavtal.

Årets finansnetto uppgår till 12 857 Tkr (-11 625 Tkr) vilket främst beror på vinst vid överlåtelse av dotterbolagsaktier. De finansiella ränteintäkterna uppgår till 37 Tkr (74 Tkr). De räntebärande skulderna har ökat med 16 000 Tkr, samtidigt har räntenivån varit lägre än föregående år, vilket påverkar räntekostnaderna som uppgår till 9 825 Tkr (11 699 Tkr).

Årets avskrivningar enligt plan avseende byggnader och mark samt inventarier uppgår till 9 818 Tkr (12 317 Tkr).

Marknad

AB Nykvarnsbostäder har en hög efterfrågan på bostäder och lokaler.

Vid årets slut har bolaget en bostadskö på 2 652 (2 134) personer, en ökning med ca 518 (177) personer i jämförelse med 2014. En procentuell ökning om 24 % (9,0 %).

Omflyttningen var under året 11,9 % (10,0 %).

Vakansgraden för lägenheter var under året 0,6 % (0,9 %) vilket såsom tidigare år i huvudsak kan härledas till renovering av lägenheter, för 2015 renovering av Tillbringaren 1.

Bolagets lokaler utgörs numera av mindre kontorslokaler. Efterfrågan för dessa lokaler är stor och vakansgraden var 0 % (0).

Fastighetsbestånd

Vid årets slut är antalet lägenheter 552 (483). Lägenhetsytan uppgår till 35 827 kvm(30 269).

Övriga lokalytor uppgår till 1 059 kvm varav 0 kvm (0) kommersiella lokaler.

Hyresbortfallet uppgår till 430 Tkr (367) vilket motsvarar 1,1 % (0,9 %) av hyresintäkterna. Bortfallet kan härledas främst till vakans viss tid på grund av renovering samt i samband med inflyttning i nyproduktion Karaffen.

Bokförd värde för byggnader och mark är vid årets slut 363 105 Tkr (245 211).

Fastighetsvärdering

För 2015 har marknadsvärdesbedömning gjorts internt för samtliga fastigheter med stöd av analysverktyget Datscha, vilket ger en något mer översiktlig värdering. Värderingen sker alltjämt med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter samt vakansgrader i ett tioårsperspektiv, 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. Ingen nedskrivning har skett 2015.

Det samlade marknadsvärdet uppgår till 478 475 Tkr (397 900 Tkr).

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 55 930 Tkr (90 337 Tkr) vilket i huvudsak är relaterat till nyproduktion av Kv Karaffen med 46 900 Tkr. Aktiverade underhåll uppgår till ca 6 650 Tkr.

Underhåll

Ett stort behov av ombyggnads- och underhållsinsatser i de flesta av bolagets fastigheter föreligger. Vid årets slut består närmare 51,6% (66,0 %) av bolagets fastighetsbestånd av fastigheter byggda mellan 1955-1984, förändringen beroende på nybyggnation under året. Omfattande underhållssatsningar har gjorts de senaste åren vilket fortsätter utifrån den underhållsplan som fastställts och som kommer att revideras under 2016.

Kostnader för underhåll av bostäder uppgick under året till 2 236 Tkr (6 484 Tkr). Noteras att i samband med övergång till K3 aktiveras större delen av underhåll vilket tidigare kostnadsförts.

Finansiering och finansiell ställning

Nyupplåning har skett med 16 000 Tkr (66 300 Tkr), avseende nyproduktion Karaffen. Amorteringar under året har uppgått till 65 500 Tkr (0 Tkr). Detta utifrån beslut att efter avyttring av Grytan 6 samt Tillbringaren 2, amortera motsvarande lån för fastigheterna. Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till Nykvarns kommun till 320 450 Tkr (369 950 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 67 459 Tkr (45 687 Tkr) gör att bolagets soliditet på balansdagen uppgår till 16,1 % (9,9 %). Den ökade soliditeten beror dels på amortering av lån, dels bolagets positiva resultat för 2015.

Risikanalys

Hyresintäkterna utgör bolagets huvudsakliga intäktspost och ligger till grund för både resultat och marknadsvärde. För bostadsbolag i allmänhet innebär vakansrisken den största risken vad gäller intäktssidan. Befolkningen i Nykvarn ökar stadigt vilket ger ett långsiktigt behov av fler bostäder. Efterfrågan på bolagets lägenheter har under lång tid varit hög, bolaget gör bedömningen att denna utveckling kommer att bestå.

Räntekänslighet, en förändring av räntenivån med 1 % innebär en resultatförändring med 3 205 Tkr.

Investeringar i form av nyproduktion innebär ökad upplåning om inte dessa kan själv finansieras via kassaflöden eller försäljning av andra fastigheter. Ökad upplåning innebär ökad risk avseende ränta. Det finns även risk för vakans då hyresnivåerna blir högre i en nyproduktion i jämförelse med andra boendeformer.

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs för bolagets utveckling samt ambitionen att öka andelen nöjda kunder. Önskad personalomsättning är en risk, varför bolaget strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare känner arbetsglädje och utvecklas.

Miljö

Bolagets satsningar på att minska energiförbrukningen och miljöbelastningen har pågått under flera år. Energianvändningen påverkar miljön på en mängd sätt, genom användningen av resurser och råvaror och genom utsläpp av olika ämnen. För bolagets fastigheter sker uppvärmningen i huvudsak med fjärrvärme. För Maskinförarvägen och Skogslundsvägen används bergvärme, båda formerna klassade som miljövänliga alternativ. Sedan 2013 använder sig bolaget av förnyelsebar el. För kommunala verksamhetslokaler 2015 redovisas en energiförbrukning på ungefär samma nivå som 2014 vilket i jämförelse med startåret för energiprojektet har inneburit en besparing om 20 % för elförbrukning samt ca 10 % för fjärrvärmeförbrukning. Bolaget har genom förvaltningsavtalet med Nykvarns kommun ett större ansvar för rådgivning- och genomförande av energisparåtgärder i de kommunala verksamhetslokalerna.

Medarbetare

Totalt anställd personal är vid årets slut 36 (38) personer. Av dessa är 20 (21) kvinnor och 16 (17) män. Medelantalet anställda är vid årets slut 34 (38).

Sjukfrånvaron har ökat till 8,3 % (6,1 %). Sjukfrånvaro över 60 kalenderdagar är 48 % av total sjukfrånvaro.

Intresseorganisationer

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

Styrelsens arbete under 2015

Styrelsen har under året sammanträtt vid elva tillfällen samt haft ett möte med ordinarie ledamöter och vd i Nykvarns kommunkoncern AB.

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen fastställt arbetsordning samt VD-instruktion.

Nyckeltal

Översikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kkr	75 067	78 403	78 605	70 147
Resultat efter finansiella poster, kkr	24 435	6 422	1 097	13 503
Avkastning på eget kapital, %	34,4%	35,7%	3,2 %	39,4%
Balansomslutning, kkr	419 073	460 831	371 201	367 825
Soliditet, %	16,1%	9,9 %	8,2 %	7,7 %
Medelantal anställda	34	37	38	30

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 2014 balanserade vinstmedel	30 095 742
Årets Resultat	21 962 292
Summa disponibla vinstmedel	52 058 034

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	12 000
Att balansera i ny räkning	52 046 034

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2015 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.

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	75 067 309	78 403 345
Övriga intäkter	2	2 910 843	6 149 520
Summa rörelseintäkter		77 978 152	84 552 865
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	3	-10 788 557	-11 483 920
Driftskostnader övriga	4	-36 177 672	-31 543 403
Taxebundna kostnader		-8 900 629	-10 182 496
Fastighetsskatt		-715 660	-978 703
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-9 817 886	-1 316 857
Summa rörelsekostnader		-66 400 404	-55 505 379
<i>Rörelseresultat</i>		<i>11 577 748</i>	<i>29 047 486</i>
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37 283	73 975
Resultat från andelar i dotterföretag		22 645 184	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-9 824 744	-11 699 639
Resultat från finansiella poster:		12 857 723	-11 625 664
<i>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</i>		<i>24 435 471</i>	<i>17 421 822</i>
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-184 000	-210 900
Avsättning till periodiseringsfond		-1 450 000	-500 000
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		750 000	1 500 000
Summa bokslutsdispositioner		-884 000	789 100
Resultat före skatt		23 551 471	18 210 922
Skatt på årets resultat	8	-1 589 179	-2 447 953
<i>Årets resultat</i>		<i>21 962 292</i>	<i>15 762 969</i>

Balansräkning	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10		
Byggnader och mark		363 104 728	245 211 044
Maskiner, inventarier och tillval		16 007 828	17 316 407
Pågående ny- och ombyggnad		7 763 921	81 655 288
Summa materiella anläggningstillgångar		386 876 477	344 182 739
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	0	50 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	90 000
Långfristiga fordringar			
Uppskjuten skattefordran	13	395 174	396 102
Övriga långfristiga fordringar	13	56 652	75 297
Summa långfristiga fordringar		451 826	471 399
Summa anläggningstillgångar		387 368 303	344 744 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 224 841	882 621
Kundfordringar Nykvarn kommun		887 217	3 158 284
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	14	25 821 180	0
Fordringar på kommunkoncernen		0	89 100
Fordringar på dotterbolag		0	25 448 645
Skattefordran		1 924 904	1 350 148
Övriga fordringar	9	828 015	82 478 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 018 600	2 676 902
Summa kortfristiga fordringar		31 704 757	116 084 066
Kassa och bank		423	3 015
Summa omsättningstillgångar		31 705 180	116 087 081
Summa tillgångar		419 073 483	460 831 219

Balansräkning, forts	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1.500 aktier)		15 000 000	15 000 000
Reservfond		401 000	401 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>15 401 000</i>	<i>15 401 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 095 742	14 522 773
Årets resultat		21 962 292	15 762 969
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>52 058 034</i>	<i>30 285 742</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>67 459 034</i>	<i>45 686 742</i>
Obeskattade reserver	16		
Avskrivningar inventarier utöver plan		2 750 000	3 500 000
Periodiseringsfonder		1 950 000	500 000
Summa obeskattade reserver		4 700 000	4 000 000
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	7 629 596	7 700 719
<i>Summa avsättningar</i>		<i>7 629 596</i>	<i>7 700 719</i>
Långfristiga skulder			
Skuld till Nykvarns kommun	18	320 450 000	304 389 400
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>320 450 000</i>	<i>304 389 400</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 591 645	18 563 245
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		695 029	792 242
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun		39 633	70 480 812
Övriga kortfristiga skulder Moderbolag		184 000	0
Övriga skulder		1 309 495	1 369 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 015 051	7 848 682
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>18 834 853</i>	<i>99 054 358</i>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<i>419 073 483</i>	<i>460 831 219</i>
Poster inom linjen			
<i>Ställda säkerheter</i>		Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Garantibelopp Fastigo		256 799	255 061

Kassaflödesanalys	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 577 748	29 047 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-1 517 841	-5 877 727
Avskrivningar och nedskrivningar	9 817 886	1 316 857
Avsättningar	70 195	-2 071 034
Årets skatt	-1 659 370	-376 919
	18 288 618	22 038 663
Erhållen ränta	37 283	73 975
Erlagd ränta	-9 824 744	-11 699 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 501 157	10 412 999
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	1) 108 179 714	-105 157 812
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-80 219 509	72 044 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 461 362	-22 699 871
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 930 647	-92 885 869
Förvärv av dotterbolag	0	-50 000
Försäljning av aktier i dotterbolag	22 695 184	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 936 864	109 828 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 298 599	16 892 776
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder avsättning	15 989 477	3 206 536
Förändring av långfristiga fordringar	19 573	276 866
Lämnad utdelning	-190 000	-384 000
Lämnade koncernbidrag	-184 000	-210 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 635 050	2 888 502
Förändring av likvida medel	1) 23 797 813	-2 918 593
Likvida medel vid årets början	3 015	2 921 608
Likvida medel vid årets slut	23 800 828	3 015

1) Fordran på koncernkonto hos Nykvarns kommun redovisas i kassaflödesanalysen som likvida medel under året. Föregående år var det redovisat som en kortfristig skuld.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Intäkter

Hysesintäkter 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 tillämpas 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 - Under året har eget värdering gjorts med hjälp av Datschas programvara. Värderingarna 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.

Låneutgifter

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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	39 150 519	42 527 997
Hysesintäkter, lokaler	1 901 739	6 939 788
Förvaltningsavtal	34 015 051	28 935 560
	75 067 309	78 403 345

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Återvunna kundförluster	27 404	43 308
Realisationsvinst avyttring fastigheter	1 443 221	8 548 678
Realisationsförlust avyttring fastigheter	0	-1 847 493
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	102 491	226 015
Realisationsförluster vid avyttring eller utrangering maskiner & inventarier	0	-1 049 473
Övriga intäkter	1 337 728	228 485
	2 910 844	6 149 520

Not 3 Underhållskostnader

2015	Bostäder	Kommersiella ytor	Verksamhets lokaler	Gata Park VA	Övriga
Reparationer	1 065	97	2 675	281	214
Lägenhetsunderhåll	1 498		0		58
Övrigt underhåll	738	34	4 094	8	27
Summa	3 301	131	6 769	289	299
2014					
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

Noter, forts

Not 4 Personal

	2015	2014
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	19	20
Män	15	17
Summa	34	37
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	5	5
Kvinnor	1	1
	5	5
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	941 954	931 600
Övriga anställda	13 365 628	12 940 993
Summa	14 307 582	13 872 593
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	200 956	177 390
Pensionskostnader, övriga	574 926	524 717
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 132 371	4 381 203
Summa	4 908 253	5 083 310

Verkställande direktören har erhållit 68 048 kr per månad i lön (66 048 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

	2015	2014
Revisionsuppdrag	199 840	167 884
Övriga uppdrag	28 457	88 803
	228 297	256 687

Not 5 Avskrivningar och nedskrivning

	2015	2014
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	7 577 705	10 079 167
Inventarier	2 240 181	2 237 690
Återföring av nedskrivning	0	-15 000 000
Årets nedskrivning	0	4 000 000
Summa	9 817 886	1 316 857

Noter, forts

Not 6 Ränteintäkter

	2015	2014
Ränteintäkter	32 427	46 745
Övriga finansiella intäkter, HBV	4 856	27 230
Summa	37 283	73 975

Not 7 Räntekostnader

	2015	2014
Räntekostnader, långfristigt lån	9 796 278	11 699 639
Räntebidrag återbetalning	28 466	0
Summa	9 824 744	11 699 639

Not 8 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt	-985 663	-376 919
Justering avseende tidigare år	-673 707	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	70 195	-2 071 034
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0
Summa	-1 589 175	-2 447 953

Avstämning aktuell skatt

Redovisat resultat före skatt	23 551 471	18 210 922
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats(22 %)	5 181 323	4 006 403
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	733 125	904 519
skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	715	0
Ej avdragsgill nedskrivning	0	880 000
Övriga ej avdragsgilla kostnader	52 737	32 651
Utnyttjat underskottsavdrag	0	-574 009
Återförd nedskrivning ej skattepliktig	0	-3 300 000
Redovisad vinst försäljning av dotterbolag	-4 981 941	0
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-296	-1 572 645
	985 663	376 919

Not 9 Övriga fordringar

	2015	2014
Fordran avseende försäljning av Grytan 6	0	80 371 550
Övriga fordringar	828 015	2 106 816
Summa	828 015	82 478 366

Noter, forts

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	295 731 262	384 788 805
Inköp	1 376 062	5 334 911
Omklassificeringar	127 445 761	25 394 952
Försäljning	-3 362 235	-119 787 406
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>421 190 850</i>	<i>295 731 262</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-46 520 218	-58 533 306
Årets avskrivningar	-7 577 705	-10 079 167
Försäljning	11 801	22 092 255
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-54 086 122</i>	<i>-46 520 218</i>
Nedskrivning		
<i>Ingående nedskrivning</i>	<i>-4 000 000</i>	<i>-15 000 000</i>
Återförd nedskrivning	0	15 000 000
Årets nedskrivning	0	-4 000 000
<i>Utgående nedskrivningar</i>	<i>-4 000 000</i>	<i>-4 000 000</i>
Bokfört värde	363 104 728	245 211 044
Marknadsvärde 2015	478 475 000	397 900 000

Noter, forts

Not 10 Materiella anläggningstillgångar forts

	2015	2014
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	26 904 838	34 661 252
Inköp	1 000 191	1 018 673
Omklassificeringar	0	0
Försäljning	-549 138	-8 775 086
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>27 355 891</i>	<i>26 904 839</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 588 431	-12 419 383
Årets avskrivningar	-2 240 181	-2 220 140
Försäljning	480 549	5 051 091
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-11 348 063</i>	<i>-9 588 432</i>
Bokfört värde	16 007 828	17 316 407
	2015	2014
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	81 655 288	23 067 277
Inköp	53 554 394	83 982 963
Omklassificeringar	-127 445 761	-25 394 952
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>7 763 921</i>	<i>81 655 288</i>
Bokfört värde	7 763 921	81 655 288

Noter, forts

Not 11 Andelar i koncernföretag

	andel	2015	2014
Aktiebolaget Grundstenen 149483 under föreslagen ändring till Nykvarn Tillbringaren 2 Fastighets AB , 500 aktier á 100 kr	100%	0	50 000
Organisationsnummer 556987-3804			
Bokfört värde		0	50 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015	2014
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 13 Långfristiga fordringar

	2015	2014
Uppskjuten skattefordran	395 174	396 102
Övriga fordringar	56 652	75 297
	451 826	471 399

Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun

	2015	2014
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	23 800 405	2 832 507
Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal	2 020 775	0
Bokfört värde	25 821 180	2 832 507

Noter, forts

Not 15 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	14 522 773	15 762 969
Överföring av föregående års resultat			15 762 969	-15 762 969
Aktieutdelning under året			-190 000	
Årets resultat				21 962 292
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	30 095 742	21 962 292

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

Not 16 Obeskattade reserver

	2015	2014
Periodiseringsfond beskattningsår 2014	500 000	500 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2015	1 450 000	0
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	2 750 000	3 500 000
Summa Avskrivningar utöver plan	4 700 000	4 000 000

Not 17 Avsättningar

	2015	2014
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7 629 596	7 770 719
Summa avsättningar	7 629 596	7 770 719

Not 18 Skuld till Nykvarns Kommun

Skuld	skuld per 2015-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Låneskuld till Nykvarns kommun	320 450 000	0	0	320 450 000
Bokfört värde	320 450 000	0	0	320 450 000

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

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 Runar Andersson Ordförande, Bengt Johansson Vice ordförande, Anders Roos, Karl-Erik Johansson samt Ann-Christine Dantoft. Suppleanter Bengt Linden, Johan Grenfeldt, Kristina Rosén, Urban Söder samt Peter Janthe.

Nykvarn den 24 februari 2016

Runar Andersson
ORDFÖRANDE

Bengt Johansson
VICE ORDFÖRANDE

Anders Roos

Ann-Christine Dantoft

Karl-Erik Johansson

Ann Söderström
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2016.

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
AUKTORISERAD REVISOR