

Årsredovisning 2018

AB Nykvarnsbostäder



Org.nr. 556577-2323
Styrelsens säte: Nykvarn

Räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sid.nr.
<i>Året i korthet</i>	3
<i>Förvaltningsberättelse</i>	8 -16
<i>Resultaträkning - kostnadsslagsindelat</i>	17
<i>Balansräkning</i>	18-19
<i>Kassaflödesanalys</i>	20
<i>Noter</i>	21-30
<i>Underskrifter</i>	31

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

Året i korthet

Kund

- Utifrån resultatet från 2017 års kundundersökning Aktiv Bo, som för tredje gången i rad visade på en kraftig uppgång, är bolaget för tredje gången i rad, vinnare av "Största lyft Serviceindex". I februari fick vi motta priset på Aktiv Bo's stora gala.
- Utifrån resultatet från kundundersökningen har vi upprättat handlingsplaner och genomfört ca 60 förbättringar/förslag under året. Några exempel på åtgärder nedan:
 - Utökade öppettider, torsdagar till kl 19,00
 - Återkoppling via mejl när man gör en felanmälan samt när felanmälan avslutas.
 - Infört bokningsbara tider för våra hyresgäster i samband med att de gör en felanmälan. Tid bokas direkt när vår fastighetsskötare ska komma på besök.
 - Nya grillplatser, utökning av julgransfötter, regelbunden städning av våra källarutrymmen.
- Under året genomfördes för första gången en kundundersökning för kommunens verksamheter (verksamhetslokaler).
 - Resultatet har redovisats för vår kund och för respektive verksamhet och framtagande av handlingsplaner pågår.

Medarbetare

- Under året har bolaget rekryterat 5 nya medarbetare.
- Under året har 4 medarbetare slutat.
- Hela bolaget har genomgått en utbildning i Hot och våld. Det har även genomförts en utbildning i grundläggande brandskydd och HLR. Bolaget har haft en gemensam friskvårdsdag.
- Fortsatta utbildningsinsatser har genomförts för att anpassa verksamheterna till de krav och riktlinjer som krävs.
- Även under 2018 har bolaget kunna erbjuda kommunens ungdomar sommarjobb. 24 ungdomar och 2 arbetsledare har arbetat med parkskötsel på bolagets bostadsområden, kommunens fastigheter och på allmänna grönytor, under tre veckor i tre omgångar.

Förvärv och försäljningar

- Bolaget har avyttrat två fastigheter, dels Kaffekvarnen 16, samt avstyckat tomten Ströpsta 3:517 till två tomter. Den nyupprättade tomten, 3:535, har avyttrats och tillträdet sker 2019.



Investeringar och underhåll i befintligt bestånd

- Ny hiss är installerad på Lundavägen 20. Även ommålning av trapphuset genomfördes efter hissinstallationen.
- Grillplats har skapats utanför huset på Lundavägen 20. Parkavdelningen har även sett över och skapat en parkmiljö på ovansidan av huset med gångstråk och plantering av rhododendron.
- Skogsvägen 1 har fått trapphuset ommålat.
- Järnavägen 5 och 7 har fått trapphusen ommålade.
- På Norra Stationsvägen 14 har en grillplats skapats utanför huset.
- Badrum på Åshöjdsvägen 1-58, 4 stycken har standardhöjts, ny bruksvärdeshyra.
- Som ett komplement till trappstädningen så har storstädning skett i samtliga trapphus, källare och tvättstugor, samt fönsterputs i samtliga trapphus.

Pågående planer

- I Brokvarn arbetar bolaget fortsatt för nyproduktion och har under året slutfört ett arbete med en förändring av gällande detaljplan för att få bygga tvåvånings flerfamiljshus. Revidering av inom detaljplanen tillåtna byggnadshöjder har utförts. Detaljplanen har antagits av fullmäktige under slutet av 2018. Efter antagandet har planen överklagats till Mark och Miljödomstolen. Bolaget avvaktar beslut.
- Bolaget har under året fortsatt arbetat med att ta slutföra detaljplan för området Hökmossen/Älgbostad. Planen ger möjlighet till att bygga 12 seniorbostäder i mindre enbostadshus i en våning, 15 st. enbostadshus/parhus samt 25-30 lägenheter fördelat på 7 st. flerbostadshus. Ansvar för att hantera underlaget med hänsyn till inkomna samrådssynpunkter har övertagits av kommunens detaljplaneavdelning. Syftet är att slutföra detta och ha en uppdaterad plan för att ta beslut om granskning under Mars/April 2019.
- Fortsatt har bolaget under året reviderat arbetat med detaljplan för Tekannan 1. Under året togs beslut om att stoppa arbetet med Västra delen av detaljplanen gällande husen på parkeringsytor närmast Grytan 5. Delen på Östra sidan har slutförts och har varit ute på granskning under slutet av 2018. Den reviderade planen antas komma till fullmäktige för beslut om antagande under Mars/April 2019.
- Renovering av Karaffen 1 och 4 har fortsatt utretts under året. En uppdaterad behovsanalys med kostnadsbudget har tagits fram. Fortsatt arbete med att utvärdera möjlighet och kostnader för att åtgärda fastigheternas energianvändning pågår.
- Under hösten påbörjades projekteringsarbetet med att bygga om fastigheten Stöpplaren 7 (FD XI-huset) på Norra Stationsvägen till ett anpassat kontor o verkstäder för bolagets samtliga verksamheter. Arkitekt anlitas som tillsammans

med delar av bolagets personal analyserat och anpassat befintlig byggnad för att passa den nya verksamheten. Bygglovsansökan samt ansökan om tillståndspliktiga åtgärder lämnades in under november samt december. Ombyggnad planerad att påbörjas efter nyår.

Förvaltningsavtal

Verksamhetslokaler

Bolaget arbetar under året med flertalet underhålls- och renoveringsarbeten för kommunala verksamhetslokaler. De större underhållsåtgärder som skett under året är:

- *Taxinge slott Fönstermålning och viss reparation.*
- *Sandtorps förskola, delvis reparation av fasad samt vissa fönster och dörrar.*
- *Tallbackens förskola, byte av dörrpartier samt pågående storköksrenovering.*
- *Lillhagaskolan ny ventilation i A-huset.*
- *Hissrenovering på Turlingskolan*
- *Parkavdelningen har under året arbetat med lekplatsprojekt och övergripande planer och rutiner kring dessa. Stora insatser har genomförts i Taxinge slottspark såsom murning, putsarbeten och plantering av träd. Större fällningsarbete har utfört på Furuborgsskolans skolgårdsområden.*
- *Större insatser har gjorts för iordningställandet av Engelska parken.*
- *Omplanteringar och investeringar av utemiljön på Bostäder i form av grill och uteplatser.*
- *Målningsarbeten på Planket vid Hökmossvägen har utförts.*
- *Gata och VA-avdelningen har haft fler tillkommande uppdrag för gatu- och VA-uppdrag än normalt.*
- *Medverkat vid installationer av kommunens nya vattentorn.*
- *Övertagit två större områden inom VA Ladvreta och Stensättra.*
- *Ett antal seriebyten (Gatubelysning) seriebyte=byte av större antal armaturer till ledbelysning).*
- *Upphandlat ett nytt avtal för vinterväghållning.*
- *Turlingskolan, Ytskiktsrenovering gjordes av 8st toalettgolv samt en del av matsalsgolvet. Samtliga toaletter fick nya sanitets dispensrar, papperskorgar och i vissa målades även radiatorerna.*
- *Som ett komplement till daglig städning för samtliga verksamhetslokaler har storstädning skett på samtliga enheter, golvvård utförts på två förskolor och ett antal kvm i skolor. Till uppdraget har också Furuborgsskolans etapp 2 tillkommit under året.*

IT-systemutveckling

- *Under 2018 har arbetet med dels vårt verksamhetssystem Xpand, dels med allmänt IT-stöd utvecklats.*



Xpand

- *Xpand är vårt primära verksamhetssystem som omfattar allt ifrån in/uthyrning av bostäder/lokaler, avisering av hyror, felanmälan/beställningar för alla verksamheter vi bedriver, till fakturering och redovisning av detta.*
- *Under 2018 har vi främst jobbat med att anpassa systemet för de krav på uppföljning som våra nya avtal med kommunen kräver.*
- *Vi har arbetat vidare med att få samtliga våra verksamheter att tidsredovisa i systemet. Dels för en bättre intern uppföljning, dels för att förenkla faktureringen till kund. Idag redovisar samtliga verksamheter all sin tid i systemet och vi har börjat att titta på vilka nyckeltal som är intressanta att presentera och hur de ska presenteras.*
- *Under våren 2018 inledde vi en förstudie tillsammans med vår systemleverantör, Aareon, vilket har mynnat ut i ett projekt och en beställning som syftar till att vi ska kunna effektivisera vår administration och minimera manuellt arbete. Projektarbetet är igång och leds av oss via en extern projektledare och förväntas genomföras och slutföras under 2019.*

GDPR

- *Mycket tid lades under våren 2018 på att se vilka åtgärder som behövdes vidtas för att uppfylla GDPR kravet.*
Ett verksamhetssystem har underlättat arbetet och stort fokus har varit på att skapa rutiner och kunskap i hela bolaget kring GDPR.

Ny IT-miljö

- *Då vårt avtal för nuvarande IT-miljö går ut under 2019 så har arbetet påbörjats med att ta fram ett underlag för en upphandling under våren 2019.*

Övrigt

- *Tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresökning för bostäder för 2018 om 0,9 % och 2019 om 1,3 % att gälla från och med den 1 januari 2018 och 2019.*
- *Hyreshöjning av parkeringsplatser, carport och garage sker efter en översyn och marknadsanpassning av marknadens hyror. Genomsnittlig höjning för 2018 är 26 %.*
- *Intern kontroll - Under året har bolagets fokus på mål- och processarbetet utvecklats och lett till större fokus på styrning och uppföljning av bolagets verksamheter, vilket i sin tur resulterat i nya utmanande mål kring effektiviseringar i hela bolaget.*
- *Bolaget har under året arbetat tillsammans med kommunen för att ta fram nya förvaltningsavtal för uppdragen.*
 - *Ekonomisk & Teknisk förvaltning av kommunens fastigheter – Nytt avtal från och med 1 april 2018 och som gäller i två år med möjlighet till årlig förlängning.*

- *Gata Park Va, Kultur & Fritid – Nytt avtal från och med 1 november 2018 och som gäller i två år med möjlighet till årlig förlängning. Under december justerades timpriserna något.*
- *Lokalvård – Nytt avtal från och med 1 maj 2018 och som gäller i två år med möjlighet till årlig förlängning.*

Red R
QMS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för AB Nykvarnsbostäder (556577-2323), verksamhetsåret 2018.

Ägar- och koncernförhållande

AB Nykvarnsbostäder är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag. AB Nykvarnsbostäder är ett helägt dotterbolag till Nykvarns kommunkoncern AB (556830-7002), som i sin tur ägs av Nykvarns kommun (212000-2999), till 100 %.

Verksamhet och Ägardirektiv

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.

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. NYBO ska bidra till att Nykvarn är ett gott, tryggt och attraktivt alternativ för boende och företagsetablering i Stockholms- och Mälardalenregionen.

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 på 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 %.

Vision

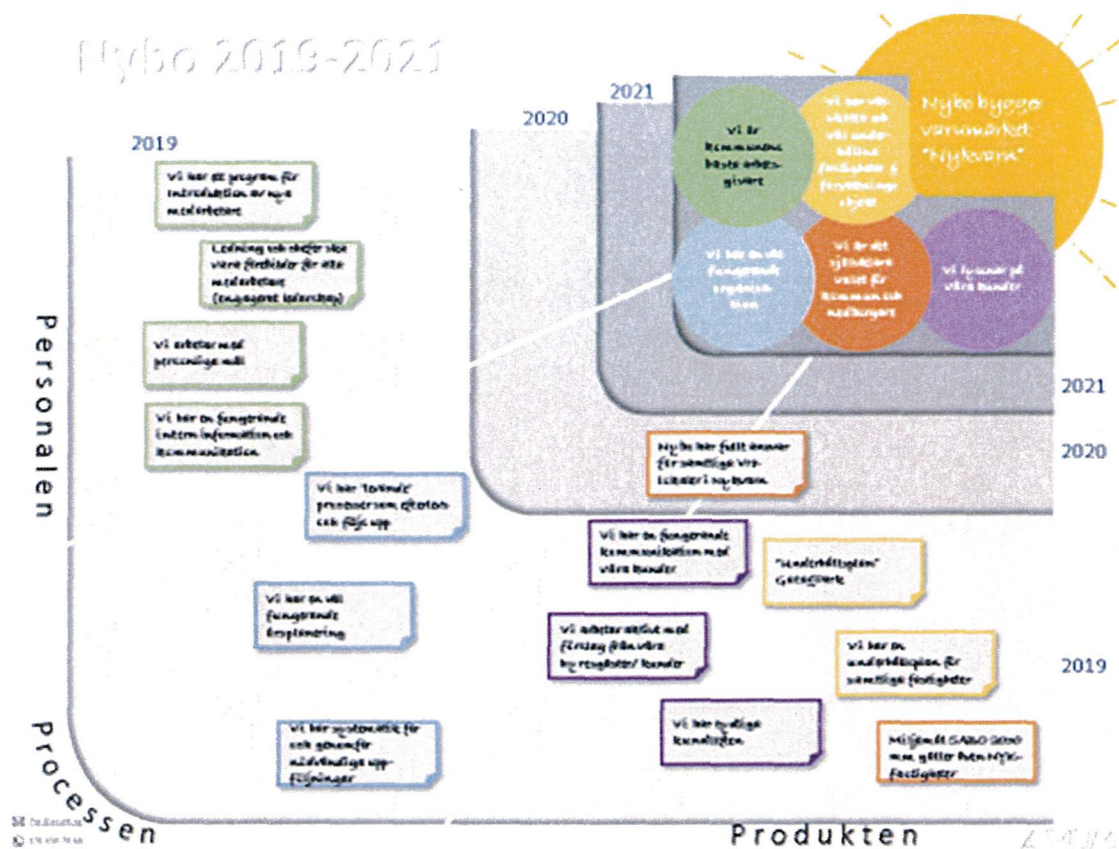
AB Nykvarnsbostäder tillhör Nykvarns kommun och verkar under den övergripande visionen "Nykvarn 2035 – Kom närmare". Närheten är storheten med Nykvarn.

Med utgångspunkt från ägardirektiven och visionen "Kom närmare" med de fem fokusområdena

- *Leva & Bo (nära hela livet)*
- *Gemenskap & aktiviteter (nära varandra)*
- *Resor & kommunikation (nära till och från)*
- *Entreprenörskap & arbetsmarknad (nära drivkraften)*
- *Lärande & utbildning (nära kunskapen)*

samt vår strategikarta Nybo 2019-2021, "Nybo bygger varumärket Nykvarn" har verksamhetsplanen för 2019-2020 upprättas.





Vision 2021 "Nybo bygger varumärket Nykvarn"

- Vi är kommunens bästa arbetsgivare
- Vi lyssnar på våra kunder
- Vi har en väl fungerande organisation
- Vi har välskötta och väl underhållna fastighets- & förvaltningsobjekt
- Vi är det självklara valet för kommunen och medborgare

Omsättning och resultat

AB Nykvarnsbostäder redovisar för 2018 ett resultat efter finansiella poster om 7200 Tkr (8 677 Tkr) och ett resultat efter skatt om 3 586 Tkr (5 720 Tkr).

Nettoomsättningen uppgår till 83 631 Tkr (81 029 Tkr) vilket i huvudsak omfattar intäkter för bostäder om 47 964 Tkr (47 404 Tkr), lokaler om 384 Tkr (388 Tkr), samt förvaltningsavtal 35 284 Tkr (33 237 Tkr). Ökningen för bostäder beror i huvudsak på årliga hyreshöjningen.

För lokaler är hyresintäkterna likvärdiga mot föregående år.

Intäkter från förvaltningsavtal har en ökning totalt som dels avser fler beställningsarbeten för bl.a. underhåll, samt ett utökat uppdrag avseende Verksamhetslokaler från 2018-04-01.

Reparationer- och underhållskostnader uppgår till 10 037 Tkr (9 005 Tkr). För avdelning Bostäder har kostnader för reparationer och underhåll minskat gentemot föregående år, kostnaderna uppgår till 4 260 Tkr (4 334 Tkr). Lägenhetsunderhållen har minskats med 453 Tkr. Reparationerna har ökat med 700 tkr, där större delen avser värme samt Va/sanitet. För avdelning Verksamhetslokaler har kostnaderna ökat gentemot föregående år och uppgår till 5 426 Tkr (4 500 Tkr) varav delen för ökningen av underhåll är 1 337 Tkr.

Årets finansnetto uppgår till - 6 388 Tkr (-7 348 Tkr). De finansiella ränteintäkterna uppgår till 78 Tkr (93 Tkr). De räntebärande skulderna har inte förändrats under året, samtidigt har räntenivån varit lägre än föregående år, vilket påverkar räntekostnaderna som uppgår till 6 467 Tkr (7 441 Tkr).

Årets avskrivningar enligt plan avseende byggnader och mark samt inventarier uppgår till 11 883 Tkr (13 053 Tkr). Minskningen beror på tillgångar som är färdigavskrivna. Under året har en nedskrivning på fastigheter återförts med 1 500 tkr (2 500 tkr)

Marknad

AB Nykvarnsbostäder har en fortsatt hög efterfrågan på bostäder och lokaler.

Vid årets slut har bolaget en bostadskö på 3 359 (3 345) personer.

NYBO upplåter till kommunen vid årets slut femtiotre lägenheter för särskilda behov, vilket är 9,6 % av fastighetsbeståndet.

Omflyttningen var under året 12,9 % (14,7 %).

Vakansgraden för lägenheter var under året 0,1 % (0,1 %)

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 549 (552). Förändringen beror på att 1 fastighet med 1 lägenhet har sålts samt att 4 st studentlägenheter har gjorts om till 2 st lägenheter.

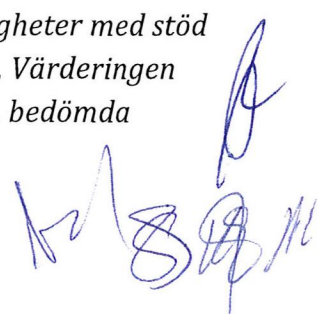
Lägenhetsytan uppgår till 35 557 kvm (35 627 kvm).

Hyresbortfallet uppgår till 52 Tkr (106 Tkr) vilket motsvarar 0,1 % (0,2 %) av hyresintäkterna.

Bokförd värde för byggnader och mark är vid årets slut 349 551 Tkr (361 417 Tkr).

Fastighetsvärdering

För 2018 har marknadsvärdesbedömning gjorts internt för samtliga fastigheter med stöd av analysverktyget Datscha, vilket ger en något mer översiktlig värdering. Värderingen sker alltså 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.

Det samlade marknadsvärdet uppgår till 623 509 Tkr (612 056 Tkr).

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 1 847 Tkr (2 413 Tkr) varav 900 Tkr avser investering av ny hiss på Tillbringaren 3, 146 Tkr för markanläggningar.

Övriga investeringar avser maskiner och inventarier samt aktiverade kostnader för om och nybyggnation.

Underhåll

Omfattande underhållssatsningar har gjorts de senaste åren vilket fortsätter utifrån den underhållsplan som fastställts och reviderats under 2016. Vid årets slut består närmare 54,3% (54,3%) av bolagets fastighetsbestånd av fastigheter byggda mellan 1955-1984.

Kostnader för underhåll av bostäder uppgick under året till 2 561 Tkr (3 335 Tkr).

Finansiering och finansiell ställning

Ingen nyupplåning och inga amorteringar har skett under året. Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till Nykvarns kommun till 320 450 Tkr (320 450 Tkr).

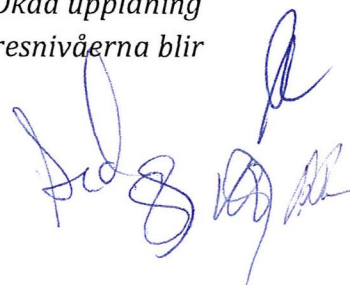
Soliditeten är ett mått på den långsiktigt finansiella styrkan och visar hur mycket av tillgångarna som finansierats med eget kapital. Bolagets egna kapital om 82 536 Tkr (79 176 Tkr) gör att bolagets soliditet på balansdagen uppgår till 20,3 % (19,5 %). Den ökade soliditeten beror på bolagets positiva resultat för 2018.

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 självfinansieras 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.

Viktiga händelser under året

Bolaget har avyttrat två fastigheter, dels Kaffekvarnen 16, samt avstyckat tomten Ströpsta 3:517 till två tomter. Den nyupprättade tomten, 3:535, har avyttrats och tillträde sker under 2019.

I Brokvarn planerar bolaget för nyproduktion av lägenheter i flerbostadshus i 2 plan. Dagens planer medför ett tillskott av 12 st ettor, 12 st tvåor samt 6 st treor. Planerad projektstart var halvårsskiftet 2018. På grund av att detaljplanen överklagades efter antagandet, så har planen stoppats och inväntar beslut av Mark o Miljödomstolen innan arbetet kan komma vidare.

Bolaget har fortsatt med arbetet gällande detaljplan för området Hökmossen/Älgbostad i syfte att för del av området bygga ett femtiotal bostäder. Då 2018 varit ett valår kommer planen att tas upp i kommunstyrelsen under våren 2019.

Fortsatt har bolaget under året reviderat arbetat med detaljplan för Tekannan 1. Under året togs beslut om att stoppa arbetet med Västra delen av detaljplanen gällande husen på parkeringsytorna närmast Grytan 5. Delen på Västra sidan har slutförts och har varit ute på granskning under slutet av 2018. Den reviderade planen antas komma till fullmäktige för beslut om antagande under Mars/April 2019.

Bolaget har tillsammans med inköpskonsult uppdaterat och förlängt ramavtal gällande Bygg, Rör samt Ventilationsarbeten. Nya avtalsupphandlingar har påbörjats gällande El samt Måleriarbeten.

Arbetet med att projektera för bolagets nya kontor startade under våren 2018 och har pågått under hela året. Fastigheten förvärvas under första delen av 2019 av Nykvarns kommun. Planen är att hela bolaget flyttar ihop i nya lokaler, maj/juni 2019.

Allas lika värde – i samband med Pridefestivalen vajade regnbågsflaggorna på Nybos och kommunens flaggstänger under 3 veckor, juli/augusti, samt att bolagets medarbetare bar t-shirts med budskapet "Nybo För allas lika värde". För bolaget och kommunen är det en viktig handling att visa att hos oss är alla lika värda.



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. Bolagets mål är byggstart för nyproduktion i Brokvarn om ca 30 lägenheter, Tekannan 1 seniorboende om ca 35 lägenheter samt ytterligare cirka 100 fram till 2022.

Miljö

Bolagets satsningar på att minska energiförbrukningen och miljöbelastningen har pågått under flera år och fortsätter ha en viktig del i fortsatta arbetet med säkerställande av en väl fungerande fastighetsdrift.

Arbetet med att automatisera avläsning samt inrapportering av förbrukning samt energikostnader till fastighetssystem pågår och är inne i sin slutfas. Ett liknande arbete är planerat och delvis påbörjat för att få de fastigheter som ägs av kommunen att även de automatiskt avläsas och inrapporteras.

Detta kommer även att medföra en förbättring gällande möjlighet att införa referensvärden för energiförbrukning mellan olika fastigheter, samt på detta sätt ytterligare förbättra sättet till fortsatt energioptimeringsarbete.

De under energiprojektet, åren 2010 och 2011, installerade datoriserade styrcentralerna har uppdatering av system och programvara skett. Arbetet har fortsatt med att uppdatera och ansluta ej tidigare inkopplade fastigheter.

Under året har bolaget anslutit sig till SABOs "Klimatinitiativ". Mål 2030.

- En fossilfri allmännytta
- 30 % lägre energianvändning jmf med 2007

Utifrån Klimatinitiativet har bolaget under 2018 tydligt i sin målbild visat att miljön är en viktig framgångsfaktor för bolagets utveckling och inte minst varumärket.

Medarbetare

Totalt anställd personal är vid årets slut 39 (37) personer. Av dessa är 20 (20) kvinnor och 19(17) män. Medelantal anställda är vid årets slut 35 (33).

Sjukfrånvaron har minskat från 8,8 % till 8,7 %. Sjukfrånvaro överstigande 60 kalenderdagar är 48,5 % (59,8 %) av total sjukfrånvaro.

Intresseorganisationer

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

Styrelsens arbete under 2018

Styrelsen har under året sammanträtt vid åtta tillfällen.



Nyckeltal

Översikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Tkr	83 631	81 029	80 417	75 067
Resultat efter finansiella poster, Tkr	7 200	8 677	6 981	24 435
Avkastning på totalt kapital %	3,2%	3,8%	3,6%	7,4%
Balansomslutning, Tkr	439 572	430 198	423 886	419 073
Soliditet, %	20,3%	19,5%	18,1%	17,0%
Medelantal anställda	34	33	33	34
Driftnetto bostäder, Tkr	23 300	28 318	29 639	
Marknadsvärde	623 509	612 056	553 615	478 475

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster + räntekostnader/ ingående balansomslutning

Fr.o.m. räkenskapsåret har bolaget beslutat att använda nyckeltalet avkastning på totalt kapital istället för som tidigare avkastning på eget kapital, då det är ett mer rättvisande nyckeltal.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	58 054 879	5 719 708
Överföring av föregående års resultat		0	5 719 708	-5 719 708
Aktieutdelning under året			-226 500	
Årets resultat				3 586 430
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	63 548 087	3 586 430

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

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2017 balanserade vinstmedel	63 548 087
Periodens resultat	3 586 430
Summa disponibla vinstmedel	67 134 517

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare

222 000

Att balansera i ny räkning

66 912 517

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2018 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

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	2	83 631 155	81 028 536
Övriga intäkter	3	1 867 601	5 305
Summa rörelseintäkter		85 498 756	81 033 841
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	4	-10 037 293	-9 004 705
Driftskostnader övriga	5,6	-42 478 163	-36 500 282
Taxebundna kostnader		-8 378 368	-8 326 452
Fastighetsskatt		-634 141	-624 455
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-10 382 881	-10 552 624
Summa rörelsekostnader		-71 910 846	-65 008 518
Rörelseresultat		13 587 910	16 025 323
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	78 406	93 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 466 604	-7 441 486
Resultat från finansiella poster:		-6 388 198	-7 348 358
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		7 199 712	8 676 965
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-3 495 000	-1 900 000
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		870 000	35 000
Summa bokslutsdispositioner		-2 625 000	-1 865 000
Resultat före skatt		4 574 712	6 811 965
Skatt på årets resultat	10	-988 282	-1 092 257
Årets resultat		3 586 430	5 719 708

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	353 055 110	361 417 074
Maskiner, inventarier och tillval		13 678 733	15 207 254
Pågående ny- och ombyggnad		1 932 357	1 780 076
Summa materiella anläggningstillgångar		368 666 200	378 404 404

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000

Långfristiga fordringar

Uppskjuten skattefordran	13	1 853 340	597 204
Övriga långfristiga fordringar	13	22 513	41 315
Summa långfristiga fordringar		1 875 853	638 519

Summa anläggningstillgångar		370 582 053	379 082 923
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 897 421	903 163
Kundfordringar Nykvarns kommun		7 441 743	3 118 415
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	14	55 387 855	42 292 622
Skattefordran		600 795	1 613 025
Övriga fordringar	15	2 620 285	2 537 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 041 277	648 425
Summa kortfristiga fordringar		68 989 376	51 112 885

Kassa och bank		333	2 690
-----------------------	--	------------	--------------

Summa omsättningstillgångar		68 989 709	51 115 575
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		439 571 762	430 198 498
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning, forts

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
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		63 548 088	58 054 880
Årets resultat		3 586 430	5 719 708
Summa fritt eget kapital		67 134 518	63 774 588
Summa eget kapital		82 535 518	79 175 588
Obeskattade reserver			
16			
Avskrivningar inventarier utöver plan		1 145 000	2 015 000
Periodiseringsfonder		7 345 000	3 850 000
Summa obeskattade reserver		8 490 000	5 865 000
Avsättningar			
17			
Avsättningar för skatter		9 032 190	9 097 544
Summa avsättningar		9 032 190	9 097 544
Långfristiga skulder			
18			
Skuld till Nykvarns kommun		320 450 000	320 450 000
Summa långfristiga skulder		320 450 000	320 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 918 531	5 648 067
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		2 599 965	742 367
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun		471 686	41 496
Övriga skulder		1 931 445	1 823 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 142 427	7 355 356
Summa kortfristiga skulder		19 064 054	15 610 366
Summa eget kapital och skulder		439 571 762	430 198 498

Kassaflödesanalys

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 587 910	16 025 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-1 848 112	0
Avskrivningar och nedskrivningar	10 382 881	10 552 624
Betald skatt	-1 297 542	0
	20 825 137	26 577 947
Erhållen ränta	78 406	93 128
Erlagd ränta	-6 466 603	-7 441 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 436 940	19 229 590
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	-4 195 499	-1 978 455
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	3 453 688	-483 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 695 129	16 768 010
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 846 566	-2 413 663
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 050 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 203 434	-2 413 663
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder avsättning	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	18 802	-23 699
Lämnad utdelning	-226 500	-201 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207 698	-224 699
Förändring av likvida medel	14 690 865	14 129 648
Likvida medel vid årets början	39 789 165	25 659 517
Likvida medel vid årets slut	54 480 030	39 789 165

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen har i vissa fall justerats för jämförbarhetens skull.

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
Hysesgästanpassningar	Hyseskontraktets 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 resultaträkning 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 egen 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.

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.

Noter, forts

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	47 963 717	47 403 557
Hysesintäkter, lokaler	383 754	387 825
Förvaltningsavtal	35 283 684	33 237 154
	83 631 155	81 028 536

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Återvunna kundförluster	5 046	1 631
Realisationsvinst avyttring fastigheter	1 848 112	0
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	0	0
Övriga intäkter	14 443	3 674
	1 867 601	5 305

Not 4 Underhållskostnader

	Bostäder	Kommersiella ytor	Verksamhets lokaler	Gata Park VA	Övriga
2018					
Reparationer	1 699	0	2 154	32	183
Lägenhetsunderhåll	974	0	14	0	0
Övrigt underhåll	1 587	0	3 258	135	1
Summa	4 260	0	5 426	167	184
2017					
Reparationer	999	0	2 565	86	77
Lägenhetsunderhåll	1 427	0	0	0	0
Övrigt underhåll	1 908	0	1 935	8	0
Summa	4 334	0	4 500	94	77

I beloppet övrigt underhåll ingår byggkonsulter, och arkitektkostnader etc för kommande förväntade ny- och ombyggnationer.

Handwritten signature and initials

Noter, forts

Not 5 Personal

	2018	2017
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	19	18
Män	15	15
Summa	34	33
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	5	5
Kvinnor	1	1
	6	6
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	1 388 186	1 270 169
Övriga anställda	14 616 549	14 010 441
Summa	16 004 735	15 280 610
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	403 720	312 473
Pensionskostnader, övriga	892 643	569 688
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 241 383	4 999 787
Summa	6 537 746	5 881 948

Vid uppsägning av anställning gäller ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning får företaget skilja VD från befattningen med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. VD är dock skyldig att stå till företagets förfogande för arbete med uppgifter som styrelsen anvisar. Pensionsförmån till VD utgår enligt pensionsplan KAP-KL. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

Not 6 Ersättningar till revisor

	2018	2017
Revisionsuppdrag	243 875	196 000
Skatteuppdrag	0	67 988
Övriga uppdrag	0	0
	243 875	263 988

Not 7 Avskrivningar och nedskrivning

	2018	2017
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	9 749 672	10 730 984
Inventarier	2 133 209	2 321 640
Återföring av nedskrivning	-1 500 000	-2 500 000
Summa	10 382 881	10 552 624

Noter, forts

Not 8 Ränteintäkter

	2018	2017
Ränteintäkter	76 406	70 391
Övriga finansiella intäkter, HBV	2 000	22 737
Summa	78 406	93 128

Not 9 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader, långfristigt lån	-6 466 604	7 441 486
Summa	-6 466 604	7 441 486

Not 10 Avstämning av aktuell och effektiv skatt

	2018	2017
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-2 309 772	-1 297 542
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	156 888	696 177
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	1 164 602	0
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	-490 892
	-988 282	-1 092 257
Avstämning av effektiv skattekostnad		
Resultat före skatt	4 574 712	6 811 965
Skatt enligt gällande skatteregler 22 %	1 006 436	1 007 749
Skatt på skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	617 610	828 007
Skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	4 320	1 544
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	12 151	10 242
Skatt på direktavdrag enligt det utvidgade reparationsbegreppet	-198 000	0
Utnyttjat underskottsavdrag	0	490 892
Skatt på ej bokförda intäkter	1 197 255	0
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	-330 000	-550 000
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	-1 164 602	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-156 888	-696 177
Redovisad skatt	988 282	1 092 257
Effektiv skattesats	21,60%	16,03%

Noter, forts

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	435 685 279	435 352 341
Inköp	146 250	332 938
Omklassificeringar	937 544	0
Försäljning/utrangering	-2 004 480	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 764 593	435 685 279
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-72 768 205	-62 037 221
Årets avskrivningar	-9 749 672	-10 730 984
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	808 394	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 709 483	-72 768 205
Nedskrivning		
Ingående nedskrivning	-1 500 000	-4 000 000
Årets återföring	1 500 000	2 500 000
Utgående nedskrivningar	0	-1 500 000
Bokfört värde	353 055 110	361 417 074
Marknadsvärde	623 508 644	612 056 100

Noter, forts

Not 11 Materiella anläggningstillgångar forts

	2018	2017
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	30 128 340	30 026 190
Inköp	610 490	954 310
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	-18 901	-852 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 719 929	30 128 340
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-14 921 086	-13 451 605
Årets avskrivningar	-2 133 209	-2 321 641
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	13 099	852 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 041 196	-14 921 086
Bokfört värde	13 678 733	15 207 254
	2018	2017
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 780 076	653 661
Inköp	1 089 825	1 126 415
Försäljning/utrangering	0	0
Omklassificeringar	-937 544	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 932 357	1 780 076
Bokfört värde	1 932 357	1 780 076

Noter, forts

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018	2017
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 13 Långfristiga fordringar	2018	2017
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader	688 738	597 204
Uppskjuten skattefordran avseende ej bokförda intäkter	1 164 602	0
Övriga fordringar	22 513	41 315
	1 875 853	638 519

Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun	2018	2017
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	54 479 697	39 786 476
Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc	908 158	2 506 146
Bokfört värde	55 387 855	42 292 622

Not 15 Övriga fordringar	2018	2017
Överskott skattekonto	2 605 472	2 494 995
Övriga fordringar	14 813	42 240
Summa	2 620 285	2 537 235

Not 16 Obeskattade reserver	2018	2017
Periodiseringsfond beskattningsår 2014	500 000	500 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2015	1 450 000	1 450 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	1 900 000	1 900 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2019	3 495 000	0
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 145 000	2 015 000
Summa Avskrivningar utöver plan	8 490 000	5 865 000

Noter, forts

Not 17 Avsättningar för skatter

	2018	2017
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden	9 032 190	9 097 544
Summa avsättningar	9 032 190	9 097 544

Not 18 Skuld till Nykvarns Kommun

Skuld	skuld per 2018-12-31	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
Summa	320 450 000	0	0	320 450 000

Not 19 Eventualförpliktelser

	2018	2017
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	301 866	263 804

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

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. Bolagets mål är byggstart för nyproduktion i Brokvarn om ca 30 lägenheter, Tekannan 1 seniorboende om ca 35 lägenheter samt ytterligare cirka 100 fram till 2022.

Arbetet med att projektera för bolagets nya kontor startade under våren 2018 och har pågått under hela året. Fastigheten förvärfvas under första delen av 2019 av Nykvarns kommun. Planen är att hela bolaget flyttar ihop i nya lokaler, maj/juni 2019.

Noter, forts

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämman förfogande står

Från 2017 balanserade vinstmedel	63 548 087
Årets Resultat	3 586 430
Summa disponibla vinstmedel	67 134 517

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	222 000
------------------------------	---------

Att balansera i ny räkning	66 912 517
----------------------------	------------

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2018 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.

Revisorer

Ernst & Young AB

Auktoriserade revisorer, Johanna Eklöf, Ernst & Young.

Mikael Sjölander, Ernst & Young som suppleant.

Lekmannarevisorer, Håkan Tornesque och Rolf Pettersson, ersättare.

Styrelse

Ordinarie ledamöter var vid årsskiftet Runar Andersson Ordförande, Bengt Johansson 1:e vice ordförande, Anders Roos, Ann-Christin Dantoft samt Karl-Erik Johansson 2:e vice ordförande. Suppleanter har varit Peter Janthe, Kristina Rosén, Bengt Linden, Urban Söder samt Ola Berglund.

Nykvarn den 27 februari 2019


Runar Andersson
ORDFÖRANDE


Bengt Johansson
1:e VICE ORDFÖRANDE


Ann-Christine Dantoft


Anders Roos


Karl-Erik Johansson
2:e VICE ORDFÖRANDE


Janette Jardefalk
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019

Ernst & Young AB

Johanna Eklöf
AUKTORISERAD REVISOR