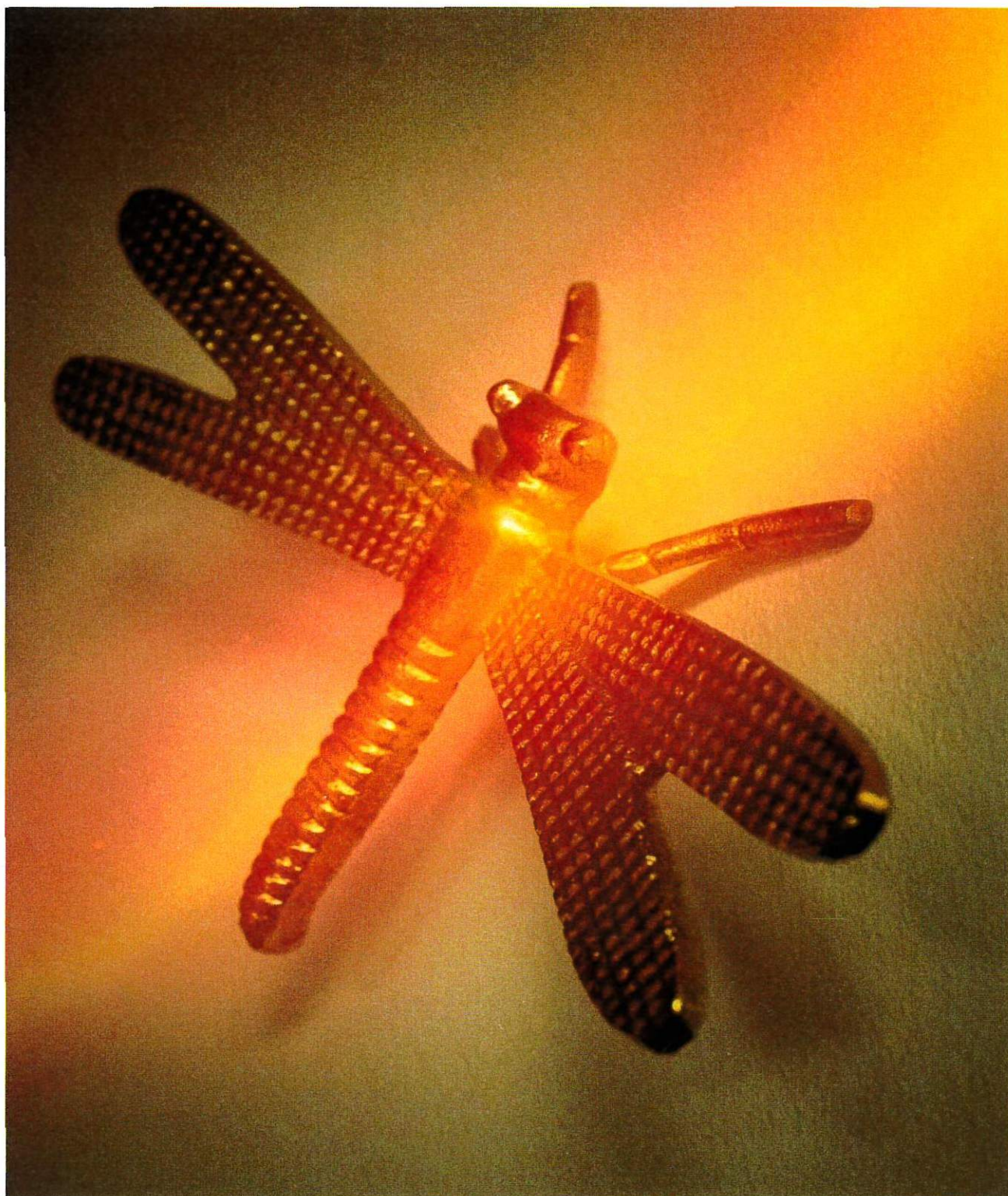




ÅRSREDOVISNING 2019

AB NYKVARNSBOSTÄDER

Org.nr: 556577-2323 / Räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Årsredovisning 2019

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsens säte: Nykvarn

Innehåll

Året i korthet	3
Förvaltningsberättelse	8
Resultaträkning – kostnadsslagsindeld	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	23
Underskrifter	33

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

K
Remy
H
H
H

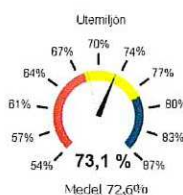
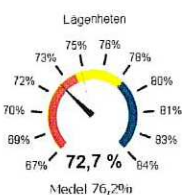
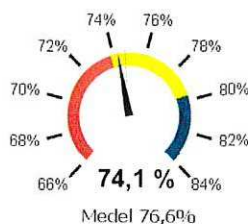
Året i korthet

AB Nykvarnsbostäder har flyttat till nyrenoverade lokaler. Under augusti 2019 gick flyttlasset från tidigare lokaler runt om i Nykvarn, till renoverade lokaler på Norra Stationsvägen. Det är en stor händelse som har präglat året som gått. Här nedan följer information från bolagets verksamheter och dagliga drift.

Kund, vår kundserviceavdelning.

Förändrade öppettider i kundservice genomfördes i slutet av året efter önskemål från våra kunder. Det innebär att vi öppnar redan kl. 07.00. Förändringen innebär en förbättring för våra kunder, entreprenörer och våra medarbetare, som många gånger behöver tillgång till nycklar och dylikt tidigt på morgonen.

Efter sommaren delades årets kundundersökning ut tillsammans med samtliga medarbetare i Nybo. En kväll i september fick samtliga av våra hyresgäster besök och information om vikten av att de svarar. Resultatet av enkäten presenterades i november. Många parametrar hade förbättrats men även en del försämringsrätt vilket resulterade i ett lägre serviceindex totalt.



Produktindex



Serviceindex

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'K', 'R', and 'S'.

Flytten till våra nya gemensamma lokaler har också projektletts av kundservice.

Årets kundaktiviteter har bestått av Nykvarnsdagen och firandet av Nykvarn och Nybo 20 år. Två nummer av vår Kundtidning NyboNytt har producerats.

Nybo 20 år firades bland annat med dekalerna på våra bilar, tryck på arbetskläder och olika give-aways.

Invigningen av vårt nya fina kontor genomfördes i slutet av september med öppet hus för våra hyresgäster, kunder, ägare och samarbetspartners och var välbesökt och uppskattat.

Personal och HR

Under sommaren arbetade 23 ungdomar och två arbetsledare med park- och trädgårdsskötsel runt om i Nykvarn, under tre treveckorsperioder.

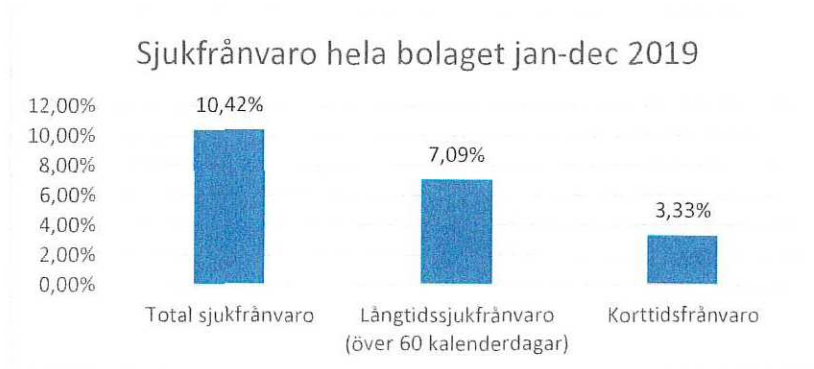
Under året har 6 medarbetare slutat och 3 nya medarbetare har rekryterats.

Bolaget har en förmånsportal där medarbetarna har möjlighet att ta del av ett antal utvalda förmåner, pensionstjänster, friskvårdsbidrag mm. Som medarbetare har man även en friskvårdstimme i veckan.

Friskvårdsbidraget har under 2019 nyttjats något mindre jmf med 2018.

	2018	2019
Antal medarbetare som nyttjat	18	18
Totalt nyttjat belopp	32 004 kr	29 081 kr

Sjukfrånvaron 2019 ligger på 10,42 %, trots denna höga sjukfrånvaro har avdelningen för Lokalvården sänkt sin totala sjukfrånvaro under året som gått, avdelningen har också lägst sjukfrånvaro.



Bolaget har drabbats av 8 olycksfall och 6 tillbud.

Arbetsmiljöverket har besökt AB Nykvarnsbostäder under 2019, vilket resulterade i en genomlysning av bolagets arbetsmiljöarbete och framtagandet av en Arbetsmiljöhandbok.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Driftavdelningar på AB Nykvarnsbostäder

Lokalvården

Som tidigare nämnt har avdelningen haft besök av arbetsmiljöverket, och avdelningen har arbetat med åtgärdsplaner och framtagningen av Arbetsmiljöhandboken. Vid återbesöksinspektionen fick bolaget godkänt på alla åtgärdsplaner.

Under 2019 har avdelningen haft stort fokus på ergonomi och egenkontroller för att kvalitetssäkra leveranserna. Resultatet av arbetet har medfört inköp av kombiskurmaskiner och höghöjdsdamsugare.

Sjukfrånvaron har sänkts till 5,36 % jämfört med 2018 6,94 % och är den avdelning som har lägst sjukfrånvaro. Långtidssjukskrivningen är halverad under 2019 (2,09%) i jämförelse med 4,80 % under 2018.

Bostäder

Under året har bolaget drabbats av ett antal vattenskador som till följd inneburit ökade kostnader.

- I Tillbringaren 3 (Lundavägen 10), Två badrum har renoverats på grund av vattenskador och ett kök på samma stam behövde delvis byggas om.
- Karaffen 2-3 (Järnavägen 10), kök, läckande blandare.
- Skogslundsvägen 8, läckande vattenledningar
- Skogsvägen 21, två fuktskadade lägenheter.

Fastigheten Nykvarn 10:30 (Gammeltorpsvägen 1 A-F) har dränerats om. Samt två mindre har byggts om till en lägenhet, på grund av att den lilla lägenheten saknade dusch.

I slutet av 2019 drabbades Grytan 5 (Åshöjdsvägen 9-15) av en tvättstugebrand.

Radonmätningar genomfördes vintern 2018/2019 och utifrån resultatet har åtgärder vidtagits och nya korttidsmätningar har gjorts som visade på en positiv effekt av genomförda åtgärder. En ny långtidsmätning görs 2019/2020. Utifrån kommande mätresultat tas beslut om eventuellt mera åtgärder för att komma under riktvärdet.

Verksamhetslokaler

Skadegörelse har tagit stor plats i den dagliga driften för avdelningen, och har till stor del bestått av glaskross och klotter. Framför allt på kommunens förskolor och skolor. Skadegörelsen har också drabbat omklädningsrum i kommunens verksamhetslokaler. Turingeskolan har varit särskilt utsatt då den ligger avskilt och taket är lättillgängligt. Vattenskador har uppstått på skolan tak dels på grund av sabotage och dels på grund av takkonstruktionen och i kombination med stora regnmängder under hösten och vintern.

Årlig kontroll av brandskyddet, larm och köldmedia har utförts enligt myndighetskrav.

Besiktningar av Idrottshallar har genomförts och garantibesiktning etapp 1 på Furuborgsskolan är gjord med godkänt resultat.



Gata, Park, VA och Kultur & Fritid

Året inleddes med en hanterbar vinter där vi överlag lyckades väldigt bra med halkbekämpningen.

I samband med exploateringen av Mörby industriområde har NYBO ansvarat för avsättningar gällande VA anslutningar.

Under 2019 har det varit extra stort fokus på den gröna utemiljön. Det har inneburit flertalet projekt där det planterats träd, buskar och perenner. Detta resulterade i mycket goda resultat i bland annat boendeundersökningen AktivBo.

Även några av de kommunala parkerna har lyfts i form av fler planteringar. Arbetet med nyplanteringar kommer att fortgå under 2020, då det är en uttryckt önskan från kommunens sida. Under senare delen av året kartlades att många av kommunens granar är angripna av barkborre, något som drabbat även andra delar av Sverige. NYBO har nu tillsammans med kommunen och Skogsstyrelsen planerat att avverka en större mängd träd. Arbetet påbörjades under året och fortlöper under 2020. Ytterligare en utmaning har varit att hantera bäverfördämningar som påverkat vattennivån samt flödet i ån och andra vattendrag.

Under sommaren anlades en park i Ladvreta som fick namnet Åkerholmen. Några av kommunens förskolor har fått utemiljön upprustad, bland annat Skogsbackens förskola och Sandtorps förskola.

Detta år har skadegörelse på allmän platsmark ökat markant. Direktiven från kommunen är att hantera dessa arbeten skyndsamt då det påverkar trygghetskänslan i kommunen. NYBO har bidragit till det förebyggande arbetet genom att exempelvis föreslå att klotterskydda papperskorgar och bänkar.

Ett annat projekt var att byta ut ett stort antal av elstolparna längst elljusspåret i Oxvreten.

Det mest utmärkande under året blev den utmanande hösten som innebar flera akuta hanterande av VA läckor. Stor inverkan hade den höga personalfrånvaron som bottnar i flertalet sjukskrivningar.

Som tidigare år så arrangerade NYBO marschaller längst några utvalda vägar inför Luciahelgen vilket genererade en väldigt positiv respons från Nykvarns invånare

Pågående planer,

Några av de redovisade pågående planerna enligt nedan, är också viktiga händelser under året. Därför kommer ni att få möjligheten att läsa vidare information om dem längre fram i rapporten, under stycket "Viktiga händelser under året".

Brokvarn – förändring av detaljplan, som antogs i kommunfullmäktige i slutet av november 2018 och har därefter överklagats till Mark- och miljödomstolen. 2019-05-19 kom beslutet från Mark- och Miljödomstolen. Alla punkter i överklagan avslogs. Domen överklagades till Mark- och Miljööverdomstolen för eventuellt prövningstillstånd.

K
M Perry
M 11/8

Hökmossen/Älgbostad – detaljplanen färdigställdes under året och beslutades i kommunstyrelsen i december att gå ut på granskning.

Tekannan 1 m.fl. – detaljplanen färdigställd under året och för antagande på årets första kommunstyrelse i januari 2020.

Karaffen 1-4 – utredning genomfördes av fastigheterna under våren och låg till grund för styrelsens beslut om kommande renovering av fastigheterna. Under hösten påbörjades förarbetet med att ta fram handlingar inför kommande upphandling av byggprojektet.

Stöpplaren 7 – vårt nya gemensamma lokaler, byggdes om under våren och sommaren och stod klart för inflytt den 6 augusti.

Under det sista kvartalet för 2019 påbörjades arbetet, tillsammans med en extern konsult, att ta fram en lösning för ombyggnationen av hangaren, den stora plåthallen bakom kontorsbyggnaden.

IT-systemutveckling

Xpand heter vårt verksamhetssystem, detta system omfattar allt från in- och uthyrningar av bostäder och lokaler i AB Nykvarnsbostäders bestånd, aviseringar av hyror, felanmälningar, beställningar, faktureringar och redovisningen av detta. Under 2019 har arbetet med att anpassa verksamhetssystemet efter våra behov fortgått, under kommande år planerar vi, i samarbete med vår systemleverantör, vidare effektivisering och anpassning av systemet för att möta våra behov.

2019 genomförde vi byte av IT-miljö, från Office Management till IT-Snillet. I samband med bytet behövde vi även byta inskanningsprogrammet för fakturahanteringen.

I och med att bolaget flyttade till ny adress och lokalerna på Norra Stationsvägen, byggdes ett helt nytt nätverk upp, inklusive kopplingar till vårt externa fastighetsnät.

K
Penny
m
m
m



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för AB Nykvarnsbostäder (556577-2323), verksamhetsåret 2019.

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. Vi arbetar aktivt och långsiktigt med miljö, sociala förhållanden, personal och respekt för mänskliga rättigheter.

K
P. F. 11/8
K. 11/8

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.

Under mandatperioden skall NYBO ha en nyproduktion av minst 100 lägenheter.

Samråd ska kontinuerligt ske mellan NYBO och Kommunen i markförvärvs- och planfrågor.

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.

I samråd med kommunen ska NYBO upplåta och anpassa bostäder för särskilda behov. Detta ska ske genom att kommunen löpande förhyr ca 6 % av lägenhetsbeståndet för sådant ändamål. Om behov av ytterligare lägenheter för ändamålet uppstår från kommunens sida ska NYBO, då vakanser i lägenhetsbeståndet uppstår, prioritera uthyrning till kommunen, dock upp till högst 10 % av NYBOs totala bestånd.

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 avtal som ingåtts mellan kommunen och NYBO. Avtalen anger pris, specifikationer och krav på tjänsterna.

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.

K
An
M
B

Driften och underhållet av kommunens fastigheter samt VA, vägar, gata och park ska utföras till självkostnadspris utifrån de avtal för respektive verksamhet, som slutits mellan kommunen och NYBO. Denna verksamhet ska bolaget redovisa skild från bostadsverksamheten.

Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.

NYBOs allmännyttiga bostadsverksamhet ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Avkastningskravet för varje nästkommande år fastställs av bolagsstämman. Avkastningen beräknas som direktavkastning, dvs bruttovinst/marknadsvärde, där bruttovinsten är hyresintäkter minus driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt/avgifter och tomträttsavgälder. Avkastningen på den allmännyttiga bostadsverksamheten ska uppgå till minst 3,5 %.

Utdelningen från NYBO ska prövas av Nykvarns kommunkoncern AB (NKK) varje år inom de ramar som bestäms av lagstiftning gällande aktiebolag och allmännyttiga bostadsföretag.

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 10 %.

Vision

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

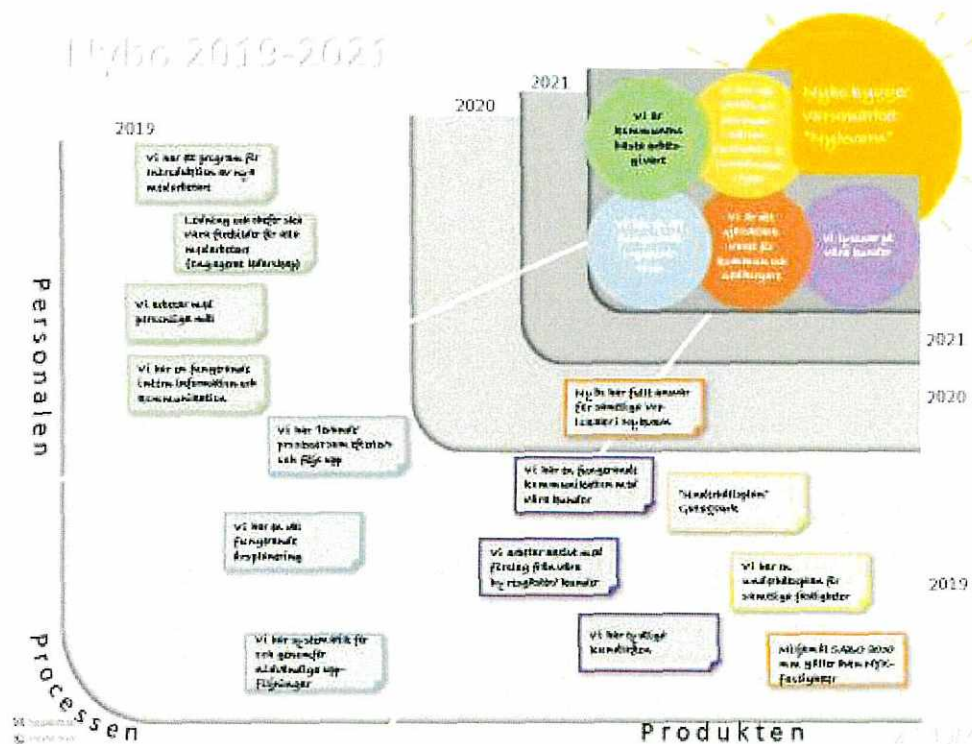
Med utgångspunkt från ägardirektiven och visionen "Kom närmare" med de fem fokusområdena

- 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 2019-2021 upprättats.

Vision 2021 "Nybo bygger varumärket Nykvarn"

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



K
Dr. Zeky
R. A. S.

Omsättning och resultat

AB Nykvarnsbostäder redovisar för 2019 ett resultat efter finansiella poster om 4 901 Tkr (7200 Tkr) och ett resultat efter skatt om 3 019 Tkr (3 586 Tkr).

Nettoomsättningen uppgår till 84 085 Tkr (83 631 Tkr) vilket i huvudsak omfattar intäkter för bostäder om 49 043 Tkr (47 964 Tkr), lokaler om 582 Tkr (384 Tkr), samt förvaltningsavtal 34 460 Tkr (35 284 Tkr). Ökningen för bostäder beror i huvudsak på årliga hyreshöjningen. Under året har bolaget haft en realisationsvinst för avyttring av fastigheter på 5 308 Tkr (1 848 Tkr).

För lokaler är hyresintäkterna högre dels för att vi i samband med ombyggnation för nytt kontor har börjat hyra ut det tidigare kontoret, dels så finns det en lokal för uthyrning i nya kontoret.

Intäkter från förvaltningsavtal har en minskning totalt.

Reparationer- och underhållskostnader uppgår till 9 415 Tkr (10 037 Tkr). För avdelning Bostäder har kostnader för reparationer och underhåll ökat gentemot föregående år, kostnaderna uppgår till 4 834 Tkr (4 260 Tkr). Lägenhetsunderhållen har ökat med 708 Tkr. Reparationerna har ökat med 577 tkr, där större delen avser kostnader för vattenskador. För avdelning Verksamhetslokaler har kostnaderna minskat gentemot föregående år och uppgår till 3 687 Tkr (5 426 Tkr) varav delen för minskningen av underhåll är 1739 Tkr.

Årets finansnetto uppgår till - 5 635 Tkr (-6 388 Tkr). De finansiella ränteintäkterna uppgår till 55 Tkr (78 Tkr). De räntebärande skulderna har inte förändrats under året, samtidigt har räntenivån varit lägre än föregående år, vilket påverkar räntekostnaderna som uppgår till 5 690 Tkr (6 467 Tkr).

Årets avskrivningar enligt plan avseende byggnader och mark samt inventarier uppgår till 11 655 Tkr (11 883 Tkr). Under föregående år återfördes en tidigare nedskrivning på fastigheter 1 500 tkr. Ökningar på avskrivningar beror på att ombyggnationen på Norra Stationsvägen 26 har tagits i bruk och börjat generera avskrivningar.

Marknad

AB Nykvarnsbostäder har en fortsatt hög efterfrågan på bostäder och lokaler. Vid årets slut har bolaget en bostadskö på 3 495 (3 359) personer.

NYBO upplåter till kommunen vid årets slut femtiotvå lägenheter för särskilda behov, vilket är 9,5 % av fastighetsbeståndet.

Omflyttningen var under året 14,4 % (12,9 %).

Vakansgraden för lägenheter var under året 0,2% (0,1 %).

K
Per
2019/11/8

Bolagets lokaler utgörs numera inte enbart av mindre kontorslokaler. Vi hyr även ut vårt gamla kontor samt en mindre yta i den nya kontorsbyggnaden. Efterfrågan för dessa lokaler är stor och vakansgraden var 0 % (0 %).

Fastighetsbestånd

Vid årets slut är antalet lägenheter 548 (549). Förändringen beror på att 2 stycken lägenheter har slagits ihop till en lägenhet. Lägenhetsytan uppgår till 35 557 kvm (35 557 kvm).

Hyresbortfallet uppgår till 255 Tkr (52 Tkr) vilket motsvarar 0,5 % (0,1 %) av hyresintäkterna.

Under 2019 har vi även börjat särredovisa hyresbortfall för parkeringar och garage. Dessa ingår i de totala hyresbortfallet och ingår med 84 Tkr vilket motsvarar 4,2 % av intäkterna för garage och parkeringar.

Bokfört värde för byggnader och mark är vid årets slut 362 062 Tkr (353 055 Tkr).

Fastighetsvärdering

För 2019 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 640 181 Tkr (623 509 Tkr). Den stora ökningen avser i första hand den nya fastigheten Stöpplaren 7, Norra Stationsvägen 26.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 28 754 Tkr (1 847 Tkr) varav 407 Tkr avser ombyggnationen av 2 lägenheter till en på Nykvarn 10:30. En extradusch med wc har byggts i källaren på Tillbringaren 2 med 54 Tkr. Investeringar i det nya kontoret har gjorts med 25 433 Tkr, varav 15 000 Tkr avser förvärv av fastigheten. Nya maskiner och inventarier har anskaffats för 1 473 Tkr. Anskaffningar för om- och nybyggnad är för året 1 387 Tkr.

Underhåll

Omfattande underhållssatsningar har gjorts de senaste åren vilka 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 2 558 Tkr (2 561 Tkr).

K
M. Rens
2019-11-08
m

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 81 968 Tkr (82 536 Tkr) gör att bolagets soliditet på balansdagen uppgår till 20,3 % (20,3 %).

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 och 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.

K
Ah Tey
2014/8

Viktiga händelser under året

Brokvarn, kommande nyproduktion. Detaljplanen har antagits av fullmäktige under slutet av 2018. Efter antagandet av detaljplanen har denna plan överklagats till Mark- och Miljödomstolen och därefter till Mark- och miljööverdomstolen. 2019-05-19 kom beslutet från Mark- och Miljödomstolen, alla punkterna i överklagan avslogs. Domen överklagades till Mark- och Miljööverdomstolen där den fortsatt ligger i avvaktan på eventuella prövningstillstånd.

Hökmossen/Älgbostad, kommande nyproduktion. Planen ger möjlighet till att bygga seniorbostäder i enplans mindre enfamiljshus, villor/parhus samt lägenheter fördelat på totalt 7 stycken flerbostadshus. Med hänsyn till inkomna samrådssynpunkter har lett till att detaljplanen delvis har omarbetats inför granskningsbeskedet. Beslut togs i kommunstyrelsen 2019-12-03 om att ställa ut framtagna planförslaget för granskning, under januari/februari 2020.

Tekannen 1 mfl, kommande nyproduktion. Under året har arbetet med att förändra detaljplanen utifrån nya direktiv och färdigställa den för beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under första kvartalet 2020.

Karaffen 1-4, kommande renovering. Bolaget har, under första halvåret av 2019, anlitat en fastighetskonsult för utredningen avseende renoveringen av fastigheterna. Resultatet av utredningen har redovisats för styrelsen och det beslutades av styrelsen att upphandla entreprenad enligt framtaget förslag. Tillsammans med Telge Inköp har arbetet påbörjats med att ta fram underlag för att kunna genomföra upphandling.

Stöpplaren 7, våra nya gemensamma lokaler. Under våren genomfördes ombyggnationen av våra nya lokaler och inflytten skedde den 6 augusti.

För allas lika värde - Även i år flaggade bolaget och kommunen med regnbågsflaggan under fyra veckor i juli och augusti.



K
Ph
Pew
2018
2018

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 och ett läghus om ca 12 lägenheter, samt ytterligare cirka 30 lägenheter fram till 2024.

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.

Nu är arbetet med att automatisera avläsning samt inrapportering av förbrukning samt energikostnader till fastighetssystem både på bostäder och kommunfastigheter är slutfört. Arbetet med att få in vattenavläsningen från det system som kommunen nyligen blivit klara med är påbörjat

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 Sveriges Allmännyttas "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.

En ordentlig genomlysning av vårt miljöarbete kommer att genomföras under 2020 för att säkerställa mål, direktiv, åtagande och rutiner.

Medarbetare

Totalt anställd personal är vid årets slut 36 (39) personer. Av dessa är 21 (20) kvinnor och 15 (19) män. Medelantal anställda är vid årets slut 36 (35).

Sjukfrånvaron har ökat till 10,42 % från 8,8%. Sjukfrånvaro överstigande 60 kalenderdagar är 68,0 % (48,5 %) av total sjukfrånvaro.

K
ph Rely
E m 11/18

Intresseorganisationer

AB Nykvarnsbostäder är anslutet till branschorganisationen Sveriges Allmännyttä och till arbetsgivarorganisationen FASTIGO samt till Husbyggnadsvaror HBV förening.

Styrelsens arbete under 2019

Styrelsen har under året sammanträtt vid nio tillfällen.

K
M. Jens
2019-11-08

Nyckeltal

Översikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Tkr	84 085	83 631	81 029	80 417
Resultat efter finansiella poster, Tkr	4 901	7 200	8 677	6 981
Avkastning på totalt kapital %	2,4%	3,2%	3,8%	3,6%
Balansomslutning, Tkr	439 728	438 971	430 198	423 886
Soliditet, %	20,3%	20,3%	19,5%	18,1%
Medelantal anställda	36	34	33	33
Driftnetto bostäder, Tkr	21 224	23 300	28 318	29 639
Marknadsvärde	640 181	623 509	612 056	553 615

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	63 548 087	3 586 430
Överföring av föregående års resultat			3 586 430	-3 586 430
Aktieutdelning på ordinarie bolagsstämma			-222 000	
Aktieägartillskott			222 000	
Aktieutdelning på extra bolagsstämma			-3 586 430	
Årets resultat				3 018 629
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	63 548 087	3 018 629

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

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2018 balanserade vinstmedel	66 912 517
Aktieägartillskott	222 000
Utdelning från extra bolagsstämma	-3 586 430
Periodens resultat	3 018 629
Summa disponibla vinstmedel	66 566 716

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	154 500
Att balansera i ny räkning	66 412 216

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2019 enlighet med 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

Styrelsens motiviering

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.

K
Remy
me

Resultaträkning – kostnadsslagsindelad

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	2	84 084 510	83 631 155
Övriga intäkter	3	5 340 386	1 867 601
Summa rörelseintäkter		89 424 896	85 498 756
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	4	-9 415 077	-10 037 293
Driftskostnader övriga	5,6	-47 764 061	-42 478 163
Taxebundna kostnader		-9 409 207	-8 378 368
Fastighetsskatt		-646 413	-634 141
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-11 654 730	-10 382 881
Summa rörelsekostnader		-78 889 488	-71 910 846
Rörelseresultat		10 535 408	13 587 910
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	55 361	78 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 690 049	-6 466 604
Resultat från finansiella poster:		-5 634 688	-6 388 198
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		4 900 720	7 199 712
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-430 000	-3 495 000
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		-588 000	870 000
Summa bokslutsdispositioner		-1 018 000	-2 625 000
Resultat före skatt		3 882 720	4 574 712
Skatt på årets resultat	10	-864 091	-988 282
Årets resultat		3 018 629	3 586 430

K
Pew
74

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
11			
Byggnader och mark		362 076 924	353 055 110
Maskiner, inventarier och tillval		18 712 309	13 678 733
Pågående ny- och ombyggnad		2 070 838	1 932 357
Summa materiella anläggningstillgångar		382 860 071	368 666 200
Finansiella anläggningstillgångar			
12			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Långfristiga fordringar			
13			
Uppskjuten skattefordran		798 984	1 853 340
13			
Övriga långfristiga fordringar		38 837	22 513
Summa långfristiga fordringar		837 821	1 875 853
Summa anläggningstillgångar		383 737 892	370 582 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 664 613	1 897 421
Kundfordringar Nykvarns kommun		8 358 489	7 441 743
14			
Övriga fordringar på Nykvarns kommun		41 197 894	55 387 855
Skattefordran		1 413 287	0
15			
Övriga fordringar		2 573 072	2 620 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		781 823	1 041 277
Summa kortfristiga fordringar		55 989 178	68 388 581
Kassa och bank		1 044	333
Summa omsättningstillgångar		55 990 222	68 388 914
Summa tillgångar		439 728 114	438 970 967

K
M. F. S.
M. F. S.

	Not	2019-12-31	2018-12-31
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	63 548 088
Årets resultat		3 018 629	3 586 430
Summa fritt eget kapital		66 566 717	67 134 518
Summa eget kapital		81 967 717	82 535 518
Obeskattade reserver			
	16		
Avskrivningar inventarier utöver plan		1 733 000	1 145 000
Periodiseringsfonder		7 775 000	7 345 000
Summa obeskattade reserver		9 508 000	8 490 000
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	8 431 479	9 032 190
Summa avsättningar		8 431 479	9 032 190
Långfristiga skulder			
Skuld till Nykvarns kommun	18	320 450 000	320 450 000
Summa långfristiga skulder		320 450 000	320 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 010 834	5 918 531
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		2 221 950	2 599 965
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun		95 700	471 686
Skatteskulder		0	378 027
Övriga skulder		1 182 335	1 931 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 860 099	7 163 605
Summa kortfristiga skulder		19 370 918	18 463 259
Summa eget kapital och skulder		439 728 114	438 970 967

K
R
F
8

Kassaflödesanalys

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 535 408	13 587 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-5 319 527	-1 848 112
Avskrivningar och nedskrivningar	11 654 730	10 382 881
Betald skatt	-2 201 760	-1 297 542
	14 668 851	20 825 137
Erhållen ränta	55 361	78 406
Erlagd ränta	-5 690 049	-6 466 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 034 163	14 436 940
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	1) -1 551 565	-4 195 499
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	1 285 686	3 453 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 768 284	13 695 129
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 754 075	-1 846 566
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	8 225 000	3 050 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 529 075	1 203 434
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder avsättning	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	-16 324	18 802
Aktieägartillskott	222 000	0
Lämnad utdelning	-3 808 430	-226 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 602 754	-207 698
Förändring av likvida medel	1) -15 363 545	14 690 865
Likvida medel vid årets början	54 480 030	39 789 165
Likvida medel vid årets slut	39 116 485	54 480 030

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 BFAR 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.

Kundfordringar/fordringar

Kundfordringar/fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterbolag eller intressebolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuell nedskrivning.

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

K
M
7/18
7/18

Nyttjandeperioder på övriga anläggningstillgångar uppgår till:

Markanläggningar	5%
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	4%/10%
Inventarier och tillval	2-33%

Skatter inklusive uppskjuten skatt/Avsättningar

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter eventuell avräkning vid delbetalningar.

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.

K
pm Felix
2018

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	49 042 918	47 963 717
Hysesintäkter, lokaler	581 699	383 754
Förvaltningsavtal	34 459 893	35 283 684
	84 084 510	83 631 155

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Återvunna kundförluster	9 740	5 046
Realisationsvinst avyttring fastigheter	5 307 946	1 848 112
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	11 580	0
Övriga intäkter	11 120	14 443
	5 340 386	1 867 601

Not 4 Underhållskostnader

	Bostäder	Kommersiella ytor	Verksamhets lokaler	Gata Park VA	Övriga
2019					
Reparationer	2 276	19	2 871	165	37
Lägenhetsunderhåll	1 682	0	116	0	0
Övrigt underhåll	876	0	700	630	43
Summa	4 834	19	3 687	795	80
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

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

K
R
P
W
2018

Not 5 Personal

	2019	2018
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	20	19
Män	16	15
Summa	36	34
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	5	5
Kvinnor	1	1
	6	6
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	1 511 742	1 388 186
Övriga anställda	14 867 233	14 616 549
Summa	16 378 975	16 004 735
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	369 029	403 720
Pensionskostnader, övriga	971 299	892 643
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 449 525	5 241 383
Summa	6 789 853	6 537 746

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

	2019	2018
Revisionsuppdrag	266 183	243 875
Skatteuppdrag	34 215	0
Övriga uppdrag	0	0
	300 398	243 875

Not 7 Avskrivningar och nedskrivning

	2019	2018
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	9 861 006	9 749 672
Inventarier	1 793 724	2 133 209
Återföring av nedskrivning	0	-1 500 000
Summa avskrivningar och nedskrivningar	11 654 730	10 382 881

K
Ph Felix
2018

Not 8 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter	53 361	76 406
Övriga finansiella intäkter, HBV	2 000	2 000
Summa	55 361	78 406

Not 9 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader, långfristigt lån	-5 690 049	-6 466 604
Summa	-5 690 049	-6 466 604

Not 10 Avstämning av aktuell och effektiv skatt

	2019	2018
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-410 446	-2 309 772
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	710 957	156 888
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	-1 164 602	1 164 602
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	0
	-864 091	-988 282
Avstämning av effektiv skattekostnad		
Resultat före skatt	3 882 720	4 574 712
Skatt enligt gällande skatteregler 21,4% (22 %)	827 761	1 006 436
Skatt föregående års taxering	-1 211	0
Skatt på skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	598 166	617 610
Skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	8 014	4 320
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	8 440	12 151
Skatt på direktavdrag enligt det utvidgade reparationsbegreppet	0	-198 000
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0
Ej avdragsgill räntekostnad	133 878	
Skatt på ej bokförda intäkter	0	1 197 255
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	-1 164 602	-330 000
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	1 164 602	-1 164 602
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-710 957	-156 888
Redovisad skatt	864 091	988 282
Effektiv skattesats	22,25%	21,60%

K
Ph. Pelt
n

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	434 764 593	435 685 279
Inköp	20 500 506	146 250
Omklassificeringar	386 414	937 544
Försäljning/ utrangering	-2 004 100	-2 004 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 647 413	434 764 593
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-81 709 483	-72 768 205
Årets avskrivningar	-9 861 006	-9 749 672
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	0	808 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 570 489	-81 709 483
Nedskrivning		
Ingående nedskrivning	0	-1 500 000
Årets återföring	0	1 500 000
Utgående nedskrivningar	0	0
Bokfört värde	362 076 924	353 055 110
Marknadsvärde	640 180 544	623 508 644

K
Dr. Pelt
R
MKS

Not 11 Materiella anläggningstillgångar forts

	2019	2018
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	30 719 929	30 128 340
Inköp	6 865 719	610 490
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	-75 216	-18 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 510 432	30 719 929
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-17 041 196	-14 921 086
Årets avskrivningar	-1 793 724	-2 133 209
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	36 797	13 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 798 123	-17 041 196
Bokfört värde	18 712 309	13 678 733
	2019	2018
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 932 357	1 780 076
Inköp	1 387 849	1 089 825
Försäljning/utrangering	-862 954	0
Omklassificeringar	-386 414	-937 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 070 838	1 932 357
Bokfört värde	2 070 838	1 932 357

K
Ph Roy
R 11/8
m

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 13 Långfristiga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader	798 984	688 738
Uppskjuten skattefordran avseende ej bokförda intäkter	0	1 164 602
Övriga fordringar	38 837	22 513
	837 821	1 875 853

Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	39 115 442	54 479 697
Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc	2 082 452	908 158
Bokfört värde	41 197 894	55 387 855

Not 15 Övriga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Överskott skattekonto	1 600 063	2 605 472
Fordran mervärdesskatt	963 581	0
Övriga fordringar	9 428	14 813
Summa	2 573 072	2 620 285

Not 16 Obeskattade reserver

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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	3 495 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2020	430 000	0
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 733 000	1 145 000
Summa obeskattade reserver	9 508 000	8 490 000

Not 17 Avsättningar för skatter

	<u>2018</u>	<u>2018</u>
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden	8 431 479	9 032 190
Summa avsättningar	8 431 479	9 032 190

Not 18 Skuld till Nykvarns Kommun

Skuld	skuld per 2019-12-31	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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	304 730	301 866

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Detaljplanen för Brokvarn vann laga kraft 2019-09-10 efter att Mark- och Miljööverdomstolen avslagit att ge prövningstillstånd. Eftersom Nykvarns kommun inte tog del av Mark- och miljööverdomstolens beslut förens 2020-02-05 kungörs detaljplanens laga kraft-vinnande först nu 2020-02-12.

K
Pens
14/8
72

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2018 balanserade vinstmedel	66 912 517
Aktieägartillskott	222 000
Utdelning från extra bolagsstämma	-3 586 430
Årets Resultat	3 018 629
Summa disponibla vinstmedel	66 566 716

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare 154 500

Att balansera i ny räkning 66 412 216

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2019 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.

yr

K. B.
Renz

Underskrifter

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 Peter Nyman Ordförande, Bengt Johansson 1:e vice ordförande, Mikael Henriksson 2:e vice ordförande, Anders Roos samt Mats Claesson. Suppleanter har varit Peter Janthe, Karl-Erik Johansson, Mikael Fimmerstad, Urban Söder samt Patrik Claesson.

Nykvarn den ²⁵/mars 2020



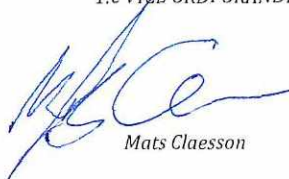
Peter Nyman
ORDFÖRANDE



Bengt Johansson
1:e VICE ORDFÖRANDE



Anders Roos



Mats Claesson



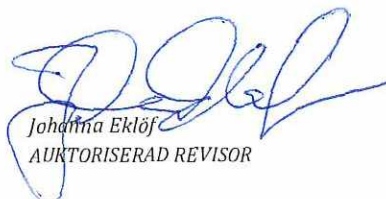
Mikael Henriksson
2:e VICE ORDFÖRANDE



Johette Järdefalk
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den ⁵/5 2020

Ernst & Young AB



Johanna Eklöf
AUKTORISERAD REVISOR