



Årsredovisning 2024

AB Nykvarnsbostäder



nybo

FRAMÅT

2024 har varit ett år av fortsatta utmaningar, men också av viktiga steg framåt för AB Nykvarnsbostäder Vi har navigerat i en fortsatt osäker omvärld med inflation och en dämpad konjunktur, vilket påverkat såväl hushåll som företag. Samtidigt har vi sett en successiv stabilisering av ränteläget.

Under året har vi fortsatt vårt arbete med att stärka Nybos roll i Nykvarn, både som bostadsbolag och som kommunens centrala aktör inom fastighetsförvaltning, drift av gata, park, fritidsanläggningar, VA, lokalvård och samhällsutveckling. Samarbetet med kommunen har stärkts, och vi har tagit steg mot en tydligare rollfördelning för att säkerställa långsiktig effektivitet i våra uppdrag. Det arbetet behöver fortsätta under 2025 för att gemensamma resurser ska användas på bästa sätt.

Ekonomiskt har vi fortsatt att balansera en tuff marknadssituation. Hyresjusteringar har gett visst utrymme för ökade kostnader, men det finns löpande behov av att optimera verksamheten för att säkra en hållbar ekonomi framåt.

En särskild utmaning under året har varit att förvaltningsavtalen med kommunen visat underskott, vilket har satt press på bolagets ekonomi.

Samtidigt som vi hanterat dessa utmaningar har Nybos medarbetare fortsatt att varje dag leverera värde till Nykvarns invånare och våra

hyresgäster. De har säkerställt att våra fastigheter sköts, att drift och underhåll fungerar och att våra hyresgäster får en trygg och väl fungerande boendemiljö.



Ett kvitto på det fick vi under våren då resultatet från vår senaste hyresgästenkät visade att fler är nöjda med servicen jämfört med föregående mätning.

Under året har ledningsorganisationen genomgått betydande förändringar med flera nyckelrekryteringar som har tillträtt sina roller. I slutet av året tillsattes också en permanent VD, vilket skapar stabilitet och kontinuitet i bolagets ledning framåt.

”

**Med en
stark organisation
och engagerade med-
arbetare kommer
AB Nykvarnsbostäder
att fortsätta att bygga
framtidens Nykvarn**

Fredrik Nornvall, tf VD

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBERÄTTELSE	5
NYBOS UPPDRAG	6
ÅRET I KORTHET	9
BOSTADSOMRÅDEN.....	11
PERSONAL	14
PROJEKT.....	15
MILJÖ OCH HÅLLBARHET	15
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	17
NYCKELTAL	26
RESULTATRÄKNING	27
BALANSRÄKNING	28
KASSAFLÖDESANALYS.....	30
NOTER.....	31

Produktion: Nybo 2025

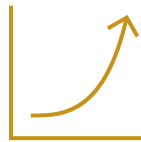


VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Nybos uppdrag



Främja bostadsförsörjningen inom Nykvarns kommun



Utveckla och förädla såväl nya som befintliga fastigheter och områden i kommunen



Sköta drift och underhåll av kommunens VA-anläggningar samt gator med vinterväghållning, vägar och parker

Vår värdegrund

Service

Ansvar

nybo

Respekt

*Arbets-
glädje*



*Idéskiss till utemiljö
Järnavägen 20-34*

AFFÄRSIDÉ

AB Nykvarnsbostäder (Nybo) är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger, bygger och förvaltar fastigheter inom Nykvarns kommun. Enligt särskilda uppdrag utför Nybo även skötsel av kommunens fastigheter. Nybos verksamhet ska kännetecknas av affärsmässighet.

NYBOS VISION

Vi strävar efter en ökad livskvalitet för alla medborgare i deras inre och yttre miljö och skapar verklig samhällsnytta i våra uppdrag för Nykvarns kommun vilket bidrar positivt till kommunens utveckling och ekonomiska resultat. Vi söker alltid efter ett win-win i våra åtaganden och uppdrag!

STRATEGISKA MÅL

- Vi lyssnar alltid på och återkopplar till våra kunder
- Vi har en organisation i toppklass
- Vi är det självklara valet för kommun och medborgare
- Vi är en förebild som arbetsgivare
- Vi har tagit det långsiktiga ansvaret genom välsköta och väl underhållna fastigheter

De strategiska målen ska uppnås genom att detaljerade mål fastställs och att handlingsplaner upprättas årligen i en verksamhetsplan.

Året i korthet

JUSTERADE HYROR

Under 2024 förhandlades en hyreshöjning på 5,2 %, med ett avtal som löpte över ett år. Processen var utdragen och överenskommelsen med Hyresgästföreningen trädde i kraft först i maj, vilket innebar att retroaktiva justeringar från januari fördelades på hyrorna mellan juni och december.

FÖRVÄRV OCH

FÖRSÄLJNINGAR

Under 2023 inleddes förvärvet av fastigheten Tillbringaren 2 (Lundavägen 12–18 samt Gammeltorpsvägen 3) genom en fusion. Fusionen slutfördes under 2024, vilket innebar ett välkommet tillskott på bostadsmarknaden i Nykvarn.

UTÖKNING AV SOLCELLER

Nybo fortsätter att investera i hållbar energiproduktion. Under året har installation av solceller genomförts även på den sista etappen i nyproduktionsprojektet Karaffen, vilket stärker bolagets klimatarbete och minskar driftkostnader på sikt.

PROJEKT KARAFFEN

Byggnationen av den sista etappen i projekt Karaffen har pågått under året och följer plan. Inflyttning i de sista 51 lägenheterna är planerad till 1 juni 2025, vilket markerar slutförandet av ett av Nybos största projekt.

KOMMUNENS PROJEKT

Nybo har fortsatt sitt uppdrag att leda kommunens bygg- och underhållsprojekt. Under året har vi ansvarat för majoriteten av dessa, där bygget av Bergtorp förskola utgör det största och mest resurskrävande projektet.

HYRESGÄSTENKÄTEN

Under 2024 genomfördes ingen hyresgästenkät. Fokus har i stället legat på att arbeta vidare med de förbättringsförslag som inkom i samband med 2023 års undersökning. Syftet är att fortsätta stärka hyresgästernas trivsel och upplevelse i vårt bestånd.

FRAMTIDENS STJÄRNOR HOS

NYBO

Att investera i framtiden är en självklarhet för Nybo. Under året har vi välkomnat praktikanter från olika högskolor, som genom sin tid hos oss fått insyn i vår breda verksamhet. Det är en viktig del i vårt arbete med att bidra till utbildning och kompetensförsörjning i branschen.

Sommaren 2024 tog vi också emot 24 sommarungdomar, fördelade över tre treveckorsperioder. Genom praktiskt arbete inom våra olika verksamhetsområden fick ungdomarna möjlighet att utvecklas, samtidigt som vi berikades av deras engagemang, idéer och energi. Vi ser detta som ett värdefullt utbyte och en tradition vi gärna fortsätter.

EN TRYGG OCH HÄLSOSAM

ARBETSPLATS

På Nybo står säkerhet, hälsa och trivsel i centrum. Vi arbetar systematiskt för att säkerställa att alla medarbetare har en trygg arbetsmiljö. Samtliga fordon och maskiner är utrustade med alkolås och GPS, och vi genomför slumpvisa drog- och alkoholtester som ett led i det förebyggande arbetsmiljöarbetet.

Vår syn på hälsa inkluderar även friskvård och välmående, och vi uppmuntrar till rörelse, balans och återhämtning.

Det handlar inte bara om rutiner och utrustning – utan om att bygga en arbetskultur där omtanke, samarbete och respekt präglar vardagen.

minskat behov av renoveringar samt förbättrad intjäningsförmåga.

UTBILDNINGSINSATSER

Kompetensutveckling är en central del i Nybos strategi. Genom regelbundna utbildningsinsatser stärker vi både individ och organisation, vilket rustar oss för att möta framtidens krav. Fokus ligger på såväl teknisk kompetens som ledarskap, hållbarhet och service.

Genom att investera i våra medarbetares utveckling skapar vi en lärande organisation, där kunskap och innovation bidrar till förbättrade arbetssätt, hög kvalitet och en fortsatt attraktiv arbetsplats.

STRATEGISK AFFÄR HAR

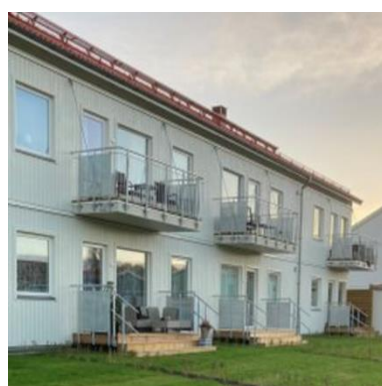
AVSLUTATS

Under 2023 inledde Nybo en strategiskt viktig strukturaffär som syftade till att långsiktigt stärka och effektivisera bolagets fastighetsbestånd. Affären omfattade både avyttring och förvärv av bostadsfastigheter och resulterade i ett nettotillskott om 70 lägenheter. Totalt såldes 45 lägenheter belägna på Järnavägen och Gammeltorpsvägen, samtidigt som 115 lägenheter förvärvades på Lundavägen och Gammeltorpsvägen.

Affären har genomförts i flera planerade steg och de avslutande delarna slutfördes under 2024. De förvärvade lägenheterna är nu fullt integrerade i Nybos förvaltning, vilket stärker vår kapacitet att utveckla och förädla vårt bestånd ytterligare.

Utöver att affären innebär ett större och mer ändamålsenligt fastighetsinnehav har den även gett upphov till redovisningstekniska effekter som påverkat resultatet under både 2023 och 2024. Dessa effekter är tillfälliga och speglar inte den operativa verksamhetens utveckling. På totalnivå har affären bidragit positivt till bolagets långsiktiga ekonomi genom ett

Bostadsområden



” **Hög
tillgänglighet
och servicenivå**

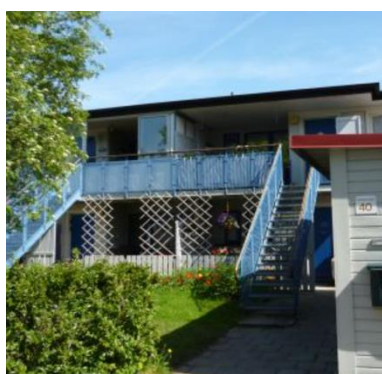
Hyresgäst hos Nybo





” **Mycket
trevligt bemötande**

Hyresgäst hos Nybo



Lundavägen 20



*Granebovägen
15 och 19*



*Maskinförarevägen
52–60*



Järnavägen 5–7

”
**Nybo bryr sig
verkligen om sina hyresgäster**

Hyresgäst hos Nybo

Personal

Nyckeltal

NMI 87,6 % ↗

Sjukfrånvaro: 4,7% ↘

Medelålder: 48 år

Könsfördelning:

Kvinnor 48%

Män 52%

Pensionsavgångar: 0

Personalomsättning: 15% ↘

På Nybo strävar vi efter en välfungerande organisation där våra medarbetare har de bästa förutsättningarna att trivas och utvecklas. Vårt övergripande personalmål är att skapa en stabil och attraktiv arbetsplats, vilket vi följer upp genom två viktiga kvalitetsfaktorer: sjukfrånvaro och Nöjd Medarbetarindex (NMI).

Under hösten noterades en uppåtgående trend i NMI, och vi ser fram emot fler positiva svar i kommande mätningar 2025. Under 2023 låg NMI på 78,4%, medan det under 2024 låg på 87,6%.

Glädjande nog har sjukfrånvaron varit låg under året jämfört med 2023 – från 3,52 % (3,94 %) i början av året till 4,70 % (5,42 %) vid årets slut.

Personalomsättningen landade på 15 % under 2024, jämfört med 17 % föregående år. Totalt har vi välkomnat nio nya medarbetare och tackat av åtta som gått vidare till nya utmaningar.

När det gäller arbetsmiljön rapporterades två tillbud och fem olycksfall under året, en ordentlig minskning jämfört med 2023 där antalet var sex respektive tretton. Säkerhet och trivsel står alltid högt på vår agenda, och vi fortsätter att arbeta aktivt för att skapa en trygg och hållbar arbetsplats för alla.

Projekt

KARAFFEN

Nybo har under 2024 fortsatt arbetet med etapp 2 i bolagets största nyproduktionsprojekt – Karaffen. Etapp 2 har löpt helt enligt tidsplan, och byggnationen av de återstående 51 lägenheterna har fortskridit utan förseningar.

Inflyttning i de nya bostäderna är planerad till 1 juni 2025, vilket innebär att projektet som helhet kommer att slutföras ca åtta månader senare än ursprunglig tidplan. Projekt Karaffen är en viktig satsning för att stärka bostadsförsörjningen i Nykvarns kommun och erbjuder moderna, attraktiva lägenheter med fokus på hållbarhet och god boendekvalitet.

RADON

Under året har omfattande radonåtgärder genomförts i fastigheten på Norra Stationsvägen 12–16. Åtgärderna syftar till att säkerställa en trygg och hälsosam boendemiljö i enlighet med gällande riktvärden och lagkrav.

Insatserna har inneburit både tekniska installationer och uppföljande mätningar för att verifiera att radonhalterna sänkts till godkända nivåer.

UNDERHÅLL

Under året har samtliga fönster i fastigheten Gammeltorpsvägen 5 A–E (Tillbringaren 1) bytts ut mot energieffektiva treglasfönster. Åtgärden är en del i Nybos hållbarhetsarbete och bidrar till lägre energiförbrukning, bättre inomhusklimat och minskade driftskostnader.

Miljö och hållbarhet

ALLMÄNNYTTANS

KLIMATINITIATIV

Nybo har anslutit till *Allmännyttans klimatinitiativ* som har två prioriterade mål:

- 30% minskad energiförbrukning till 2030
- En fossilfri allmännytta

MILJÖPROGRAM FÖR NYKVARNS KOMMUN

Vi följer också och rapporterar till vår ägare enligt *Miljöprogram för Nykvarns kommun* som har 5 prioriterade områden:

- Ett tryggt och hållbart samhälle
- Hållbart byggande
- Hållbara transporter, resor och energianvändning
- Hållbara livsmiljöer för natur och människor
- Hållbar konsumtion och giftfri miljö

NÅGRA EXEMPEL

Nyproduktion

Nybo arbetar långsiktigt för att minska klimatpåverkan och skapa energieffektiva boendemiljöer. I all nyproduktion installeras bergvärme, solceller samt individuell mätning av varmvatten, vilket gör det möjligt att både minska energianvändningen och skapa rättvisa energikostnader för hyresgästerna.

Återbruk av material

Som en del i vårt hållbarhetsfokus och resurseffektiva arbete har träd och växter från etapp 2 i projekt Karaffen återbrukats genom att flyttas till andra delar av fastighetsbeståndet samt till offentliga platser inom kommunen. Det bidrar både till biologisk mångfald, trivsel och ett cirkulärt användande av resurser.

A photograph of a modern interior hallway. On the right is a red door with a vertical glass insert. To the left of the door is a black mirror and a wall lamp. The floor is light wood, and a dark rug is in front of the door. The text "FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE" is overlaid in the center.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ledningsgrupp och styrelse



Från vänster: Patrik Lindqvist Driftchef, Malva Hornfelt HR, Fredrik Callegri Controller, Per Nilsjö Verksamhetsutvecklingschef, Anders Binett Förvaltningschef, Fredrik Nornvall tf VD



Bakre raden från vänster: Mikael Kjelleros Endrell (C), Mats Claesson (SD), Peter Nyman (NP) Ordförande, Anna Setzman (S) 1:e vice ordförande, Peter Ohlsson (M) 2:e vice ordförande, Karl-Erik Johansson (S), Anders Roos (NP)
Främre raden från vänster: Shabo Simonsson (M), Barbro Eriksson (S)
Saknas i bilden: Per Atthem (SD)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Nykvarnsbostäder (Nybo), org. nr. 556577–2323, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Uppgifterna i denna förvaltningsberättelse avser AB Nykvarnsbostäder.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor kr. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2024

Styrelsen har under året sammanträtt vid 11 tillfällen. Bolagsstämman hölls i april.

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDE

AB Nykvarnsbostäder (Nybo) är ett helägt dotterbolag till Nykvarns kommunkoncern AB som ägs av Nykvarns kommun. Nykvarns kommunkoncern AB upprättar koncernredovisning.

Under året har en fusion ägt rum där dotterbolagen fusionerades in i AB Nykvarnsbostäder.

VERKSAMHET OCH ÄGARDIREKTIV

Bostäder

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 för att uppnå ett bostadsbestånd i kommunen med varierande upplåtelseformer i rimlig fördelning.

Samråd ska kontinuerligt ske mellan Nybo och kommunen i markförvärvs- och planfrågor.

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.

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. Driften och underhållet av kommunens fastigheter samt VA, vägar, gata och park ska utföras till självkostnadspris inom den ekonomiska ram kommunen tillhandahåller för respektive verksamhet.

Nybos bostadsverksamhet 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.

Kommunägda fastigheter

På kommunens uppdrag ska Nybo underhålla de av kommunen ägda fastigheterna på ett sådant vis 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.

Teknisk service

Nybo ska vara kommunens utförarorganisation vad gäller drift och underhåll av kommunens VA-anläggningar, vägar och parker samt vinterväghållning. Verksamheten ska utföras enligt de avtal som ingåtts mellan kommunen och Nybo. Avtalen anger pris, specifikationer och krav på tjänsterna.

Ekonomisk inriktning

Nybos bostadsverksamhet 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.

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.

Resultat, avkastning och utdelning

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%.

Utdelning 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.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Nybo och Hyresgästföreningen enades om ett 1-årsavtal efter lång förhandling. Hyreshöjningen landade i snitt på 5,2% för 2024.

Projektet Karaffen etapp 2 har fortlöpt enligt plan under året och planerad inflyttning är den första juni 2025.

Under 2023 genomfördes en större fastighetsaffär där bolaget avyttrade fastigheten Nykvarn 10:30 och i samband med detta förvärvade Tillbringaren 2. Affären har genomförts i flera steg och har medfört redovisningstekniska effekter som påverkat resultatet för både 2023 och 2024. Resultatet för 2023 stärktes av en positiv engångseffekt hänförlig till vinsten från försäljningen, vilken uppstod genom en aktieutdelning som en följd av affärens upplägg. Under 2024 uppstod en motsvarande negativ effekt, främst till följd av förändringar i finansiella poster och ökade avskrivningar. Båda dessa effekter är tillfälliga och bör ses som redovisningstekniska snarare än operativa. Affären som helhet har stärkt Nybos långsiktiga ekonomi genom minskat renoveringsbehov, effektivare fastighetsförvaltning och en förbättrad intjäningsförmåga.

EKONOMI

Resultat

Nettoomsättningen för 2024 uppgår till 151 102 tkr (126 463 tkr), vilket är en ökning med ca 19 % jämfört med 2023. Omsättningsökningen gäller både Allmännyttan och förvaltningsavtalen.

Vi ser en ökning av antalet lägenheter i och med fusionen av Tillbringaren 2 vilket i sin tur ger en högre omsättning i form av hyresintäkter. Vi kan också se en ökning av förvaltningsavtalen gentemot kommunen. Årets resultat uppgår till minus 4,4 mnkr (24,9 mnkr) före bokslutsdispositioner och skatt. Vid köpet av Tillbringaren 2 paketerades fastigheten i ett nystartat aktiebolag (dotter-

bolag till Nybo) som under 2023 gjorde en anteciperad utdelning till Nybo om 28,6 mnkr vilken ligger med i resultatet för 2023. Under 2024 avslutades fusionen av Tillbringaren 2 vilket medför en uppskjuten skatt om 20,3 mnkr som belastar resultatet för 2024.

Driftskostnaderna har minskat under 2024 jämfört med 2023 vilket tyder på att Nybo har fastigheter i bra skick samt att det arbete vi lägger på effektiviseringar och mer hållbara lösningar ger effekt. Resultatpåverkande kostnader för planerat underhåll på ägda fastigheter uppgick till 2,4 mnkr (1,4 mnkr).

Hyreshöjningen för 2024 gav en intäktsökning med ca 3,5 mnkr.

FINANSIERING

Bolagets upplåning sker via kommunen och uppgick till 689 450 tkr (619 450 tkr).

Den genomsnittliga räntesatsen under 2024 har varit 3,35%. Kapitalets löptid överstiger 5 år. Nybo har säkrat upp finansiering för den del som inte kan självfinansieras via nya lån för kommande projekt via Nykvarns kommun.

I takt med att investeringarna ökar kommer även den långsiktiga lånestrukturen för bolaget att förändras, detta skapar en större riskexponering mot räntan. För bolaget idag innebär varje procents ränteförändring en resultatpåverkan med 6,9 mnkr (ränteavdragsbegränsningen undantagen).

Soliditet

De finansiella kostnaderna uppgår till 20 331 tkr (10 218 tkr). Soliditeten 2024 är 11,5% (16,1%).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Variationen på fastighetsbeståndet är stort, där äldsta fastigheten är uppförd på 1960-talet och den senaste stod inflyttningsklar i oktober 2023. I jämförelse med många andra kommunala fastighetsbolag är Nybos bestånd relativt ungt.

Fastighetsvärden

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 1 162 mnkr (1 104 mnkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 468 mnkr (395 mnkr). Nybo har under året låtit tre fastigheter värderas av extern part. Övriga fastigheter har värderats med stöd av den modell som finns i applikationen MSCI (f.d. Datscha), med de parametrar som gäller för det läge där respektive fastighet är belägen.

Byggnationer

Under året har projekt Karaffen etapp 2 fortflöpt enligt plan. Planerad inflyttning är den första juni 2025. Då står de sista 51 lägenheterna klara i projektet.

Köp och försäljningar

Under året avslutades fusionen i fastighetsaffären där Tillbringaren 2 köptes. I affären ingick även en försäljning av Nykvarn 10:30. Affären har inneburit ett nettotillskott av 70 lägenheter för Nybo. Det innebär att Nybo vid årsskiftet har ett lägenhetsbestånd som uppgår till 619 lägenheter.

MARKNAD

Nykvarns kommun vill växa stabilt och kontrollerat. En förutsättning för att det ska ske är att det finns tillgängliga bostäder och där fyller Nybo en viktig funktion genom att tillhandahålla hyresrätter. Att efterfrågan på hyresrätter är stor märks genom antalet intresseanmälningar på lediga lägenheter som Nybo får, vilket leder till en vakansgrad nära noll.

Under året var omflyttningstakten cirka 15% vilket är något högre än föregående år. Vid årets slut stod ca 44 000 (21 000) personer i Nybos bostadskö och väntetiden för en lägenhet är i snitt 3,5 år. Anledningen till den stora ökningen av bostadskön är tjänster på nätet som automatiskt ansluter dig som kund till samtliga bostadsköer som är gratis.

RISKANALYS

Riskexponeringen mot vår huvudverksamhet är fortsatt relativt låg med den bostadsbrist som råder. Nykvarn har en positiv tillväxt både gällande befolkningsökning samt företagande, men det finns faktorer i vår omvärld som kommer att påverka oss på sikt.

Händelser i vår omvärld fortsätter sannolikt att påverka både entreprenad- och driftkostnader. Med ett åldrande fastighetsbestånd ökar risker och kostnader för reparationer och skador. Detta skapar behov av långsiktighet, väl planerat och genomfört underhåll för att på sikt skapa goda förutsättningar för att minska behovet av reparationer och sänka kostnaderna.

Nyproduktion och investeringar

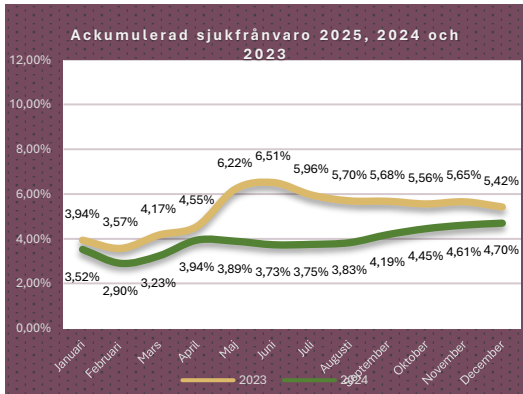
Nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd skapar riskexponering i förhållande till marknad och kostnader. Nyproduktionen som utförs skall ske med varsamhet gällande kostnader för att inte skapa glidningar i hyresnivåerna och vakanser. Likväl krävs investeringar i det befintliga beståndet för att långsiktigt minimera kostnader för reparationer och skador och därmed långsiktigt värdebevarande. Endast nyproduktion påverkar Nybos nyupplåning.

Fastighetsaffärer

Nybo arbetar aktivt med att tillskapa framtida byggrätter och även strategiskt förvärva fastigheter för framtida utbyggnad.

Personal

Nybo följer två kvalitetsfaktorer – sjukfrånvaro samt NMI (Nöjd-Medarbetar-Index). Nybo kan glädjande visa på minskad sjukfrånvaro för 2024 jämfört med 2023. För 2024 uppgick sjukfrånvaron till 4,7% vilket är en förbättring gentemot 2023 då sjukfrånvaron uppgick till 5,4%.



Sedan 2021 mäter vi kontinuerligt Nöjd Medarbetarindex (NMI) genom vår medarbetarpuls. Glädjande nog visar resultaten i slutet av 2024 en positiv trend, vilket bekräftar vårt arbete för en stark och trivsamt arbetskultur. Vi fortsätter att vidta åtgärder för att ytterligare stärka engagemanget och skapa en ännu bättre arbetsplats.

FRAMTIDSUTSIKTER

Vi har det senaste året sett energipriser som fortsätter stiga och förhoppningsvis kommer vi snart hamna på en nivå som är någorlunda stabil. Det har även varit kraftiga prisuppgångar på byggnadsvaror som påverkar kostnaderna för reparationer, underhåll och nyproduktion. Hyreshöjningarna har samtidigt varit relativt låga, vilket sätter press på resultatet.

Var kommer fokus vara de kommande åren? Lönsamheten kommer vara i fokus framåt då vi har högre kostnadsökningar än intäktsoökningar. Vi behöver fortsätta vårt arbete att utmana våra arbetssätt för att bli mer effektiva till exempel genom digitalisering och automatisering. En generell översyn av avtal kan även bli aktuellt.

ORGANISATIONS- ANSLUTNINGAR

Bolaget är anslutet till FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännyttan och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening).

TAXERINGSVÄRDE

Fastigheternas taxeringsvärde för bolagets fastighetsbestånd uppgår till 552 mnkr.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade utan angivande av belopp. Fordon och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

VÅRA FASTIGHETER

Fastigheter per den 31 december 2024 med lägenhetsfördelning

Fastighet	Färdigställt år	Ansaffningsvärde Byggnad/Tomtmark/ Markanläggningar	Bokfört värde	Taxeringsvärde 2024	Marknadsvärde 2024	Lhg antal	Lgharea	Lgh medelyta	Totalhyra/kvm 2024	Lokaler uthyrd area	Antal 1rok	Antal 2 rok	Antal 3 rok	Antal 4rok
Grytan 5 Dahlbergsväg 2-8	2006	25 358 584	17 868 111	132 901 000	42 017 000	24	1 512	63,0	1 722		0	8	8	8
Grytan 5 Åshöjdsvägen 1-58	1982	41 801 025	22 906 017		132 666 000	88	7 172	82,0	1 256	190	0	22	22	44
Kaffebruggaren 2	1992	8 492 359	4 666 044	22 800 000	25 873 000	22	1 476	67,1	1 318		2	14	0	6
Kaffekvarnen 12	2004	22 818 573	13 693 222	28 809 000	37 847 000	24	1 512	63,0	1 659		0	8	12	4
Kaffekvarnen 17	2005	1 510 174	1 025 863	2 517 000	2 224 000	1	70	69,7	1 515		0	0	1	0
Kaffekvarnen 19	2005	1 510 174	1 045 135	2 580 000	2 208 000	1	70	69,7	1 515		0	0	1	0
Karaffen 2 Skogsv. 1	1967	19 934 306	13 217 704	69 685 000	29 275 000	30	1 315	43,8	1 698		27	3	0	0
Karaffen 2 Skogsv. 1B	2015		33 954 972		69 927 000	24	1 883	78,4	1 917		1	2	10	11
Karaffen 3	2015	85 339 079	64 244 131	0	137 638 000	48	3 523	73,4	1 963		1	8	25	14
Karaffen 4	2023	130 923 547	127 698 006	26 600 000	133 137 000	51	3 004	58,9	2 017		7	23	21	0
Kniven 1	2010	4 831 904	3 660 697	3 445 000	5 395 000	3	157	52,3	1 801		1	1	1	0
Kniven 2	2010	4 824 646	3 657 072	3 445 000	5 215 000	3	157	52,3	1 801		1	1	1	0
Kniven 3	2010	4 824 646	3 657 072	3 445 000	5 299 000	3	157	52,3	1 801		1	1	1	0
Kniven 4	2010	4 824 647	3 657 073	4 185 000	4 696 000	2	156	78,0	1 635		0	0	2	0
Kniven 5	2010	4 824 646	3 657 072	4 185 000	5 015 000	2	156	78,0	1 635		0	0	2	0
Kniven 6	2010	4 824 644	3 657 070	4 185 000	5 025 000	2	156	78,0	1 635		0	0	2	0
Sandtorp 3:229	2013	57 276 231	42 730 117	53 800 000	64 148 000	44	1 980	45,0	2 059		0	44	0	0
Ströpsta 3: 517	2021	45 054 047	43 061 716	940 000	69 803 000	28	1 580	56,4	1 929		4	16	8	0
Stöpplaren 6 & 7		21 325 907	19 434 667	6 191 000	26 442 000					1 901	0	0	0	0
Takpenseln 1	1960	16 230 587	11 190 587	23 037 000	35 717 000	28	1 410	50,4	1 575	33	8	12	8	0
Takpenseln 2	1992	2 800 000	4 238 642	8 210 000	8 798 000	12	495	41,3	1 423	87	8	0	4	0
Tekannan 1		4 498 658	4 499 000	943 000	4 498 000						0	0	0	0
Tillbringaren 1	1965	25 300 546	19 508 478	39 559 000	60 971 000	45	2 709	60,2	1 428	187	15	12	18	0
Tillbringaren 2	1963	224 000 000	218 540 275	91 390 000	221 656 000	115	6 277	54,6	1 938	782	36	53	26	0
Tillbringaren 3	1986	8 086 023	5 208 584	19 969 000	26 490 000	19	1 465	77,1	1 240		0	9	9	1

FLERÅRSÖVERSIKT

Avseende AB Nykvarnsbostäder per den 31 december 2024

Flerårsöversikt

Fastighetsbestånd	2024	2023	2022	2021	2020
Antal bostäder	619	591	540	576	548
Antal lokalkontrakt	8	8	8	8	8
Bostadsarea kvm	38 480	37 598	34 534	37 137	35 557
Lokal area kvm	2 735	2 735	2 735	2 735	2 735
Uthyrd area kvm	41 070	40 274	34 163	36 766	35 201
Flyttningsfrekvens	14,9%	12,8%	13,5%	8,7%	15,3%
Vakansgrad	0,14%	0,40%	0,22%	0,90%	0,91%
Ekonomi tkr					
Nettoomsättning	151 102	126 463	113 609	122 480	91 488
varav uppdragsverksamheten	82 365	71 402	60 350	70 605	40 789
Hysesintäkter, brutto	68 737	55 062	53 260	51 876	50 699
Hysesbortfall o rabatter	543	479	295	359	435
Underhållskostnader	32 170	25 162	20 126	31 331	16 492
Driftskostnader, ägda	70 995	75 445	63 881	52 202	43 017
Fastighetsskatt	955	862	786	697	769
Marknadsvärde fastigheter	1 161 980	1 104 279*	752 804	735 266	657 891
Driftnetto bostäder Tkr	37 980	35 613	24 020	25 795	21 236
Avskrivningar	21 439	13 318	12 700	12 523	12 491
Finansiella kostnader	20 331	10 218	5 361	5 998	5 747
Rörelseresultat	15 197	3 676	7 242	16 687	9 895
Resultat före bokslutsdisp o skatt	- 4 411	24 860	2 223	10 729	4 289
Balansomslutning	856 571	788 266	529 991	478 090	443 919
Skulder till kreditgivare	689 450	619 450	379 450	345 450	320 450
Avkastning på totalt kapital %	2,0%	6,6%	1,6%	3,8%	2,3%
Soliditet, %	11,5%	16,1%	19,3%	21,1%	20,9%
LTV	59%	56%	50%	47%	49%
Lönsamhet-riskbuffert					
Vinstmarginal, %	10,0%	2,9%	6,4%	13,6%	10,8%

Avkastning på totalt kapital = (resultat efter finansiella poster + räntekostnader) / Ingående balansomslutning

Soliditet = justerat eget kapital / summa tillgångar

LTV = summa lån / marknadsvärde fastigheter

Vinstmarginal = rörelseresultat / nettoomsättning

*Tillbringaren 2 ägdes av dotterbolag vid årsskiftet 2023 och ingick därför inte i redovisat marknadsvärde.

Värdet inkluderas här för jämförbarhet.

NYCKELTAL

Översikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, Tkr	151 102	126 463	113 609	122 480
Resultat efter finansiella poster, Tkr	-4 411	24 860	2 223	10 729
Avkastning på totalt kapital %	2,0%	6,6%	2,0%	3,8%
Balansomslutning, Tkr	856 571	788 266	529 991	478 090
Soliditet, %	11,5%	16,1%	19,3%	21,1%
Medelantal anställda	50	41	38	34
Driftnetto bostäder, Tkr ¹	37 980	35 613	24 020	25 765
Marknadsvärde, Tkr	1 161 980	1 104 279	752 804	735 266

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster + räntekostnader/ ingående balansomslutning

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	74 831 369	25 949 779
Överföring av föregående års resultat			25 949 779	-25 949 779
Aktieutdelning på ordinarie bolagsstämma			-522 000	
Årets resultat				-29 187 907
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	100 259 148	-29 187 907

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 2024 balanserade vinstmedel	100 259 148
Periodens resultat	-29 187 907
Summa disponibla vinstmedel	71 071 241

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	472 500
Att balansera i ny räkning	70 598 741

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2024 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.

¹ Beloppet 2023 avviker från tidigare år beroende på ändrad beräkningsmetod (följer nu Allmännyttans principer)

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	2	151 102 406	126 463 359
Övriga intäkter	3	1 041 991	510 276
Summa rörelseintäkter		152 144 397	126 973 635
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	4	-32 170 007	-25 162 125
Driftskostnader övriga	5,6	-70 994 945	-75 444 832
Taxebundna kostnader		-11 388 195	-8 511 697
Fastighetsskatt		-955 236	-861 628
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella	7	-21 439 470	-13 317 557
Summa rörelsekostnader		-136 947 853	-123 297 839
Rörelseresultat		15 196 544	3 675 796
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	723 666	31 402 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-20 330 760	-10 218 287
Resultat från finansiella poster:		-19 607 094	21 184 271
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-4 410 550	24 860 067
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-3 500 000	-830 000
Återföring av periodiseringsfond		3 495 000	1 900 000
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		-1 595 000	560 000
Summa bokslutsdispositioner		-1 600 000	1 630 000
Resultat före skatt		-6 010 550	26 490 067
Skatt på årets resultat	10	-23 177 357	-540 288
Årets resultat		-29 187 907	25 949 779

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		693 457 486	485 451 448
Maskiner, inventarier och tillval		15 563 653	14 938 613
Pågående ny- och ombyggnad		104 215 207	10 978 544
Summa materiella anläggningstillgångar		813 236 346	511 368 605
Finansiella anläggningstillgångar	12		
Aktier i dotterbolag		0	25 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	65 000
Långfristiga fordringar	13		
Uppskjuten skattefordran		1 023 723	987 014
Övriga långfristiga fordringar		399 055	194 738
Summa långfristiga fordringar		1 422 778	1 181 752
Summa anläggningstillgångar		814 699 124	512 615 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 051 073	770 290
Kundfordringar Nykvarns kommun		21 626 907	5 790 130
Övriga fordringar dotterbolag	14	0	224 237 293
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	15	12 554 128	38 453 357
Skattefordran		0	1 526 095
Övriga fordringar	16	2 254 534	3 739 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 265 425	1 133 382
Summa kortfristiga fordringar		41 752 067	275 650 182
Kassa och bank		120 211	0
Summa omsättningstillgångar		41 872 278	275 650 182
Summa tillgångar		856 571 402	788 265 539

BALANSRÄKNING (forts)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1.500 aktier)	17	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		100 259 148	74 831 369
Årets resultat		-29 187 907	25 949 779
Summa fritt eget kapital		71 071 241	100 781 148
Summa eget kapital		86 472 241	116 182 148
Obeskattade reserver	18		
Avskrivningar inventarier utöver plan		4 385 000	2 790 000
Periodiseringsfonder		10 586 000	10 581 000
Summa obeskattade reserver		14 971 000	13 371 000
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	19	27 878 054	7 553 734
Summa avsättningar		27 878 054	7 553 734
Långfristiga skulder			
Skuld till Nykvarns kommun	20	689 450 000	619 450 000
Summa långfristiga skulder		689 450 000	619 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 867 194	17 907 144
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		6 421 506	3 730 037
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun		49 200	35 700
Övriga skulder		2 197 151	890 853
Skatteskulder		665 906	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 599 150	9 144 923
Summa kortfristiga skulder		37 800 107	31 708 657
Summa eget kapital och skulder		856 571 402	788 265 539

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 196 544	3 675 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-498 000	-188 633
Realisationsförluster och utrangeringar	0	8 371 053
Avskrivningar och nedskrivningar	21 439 470	13 317 557
Betald skatt	-697 745	-216 495
	35 440 269	24 959 278
Erhållen ränta	723 666	2 838 342
Erlagd ränta	-20 330 760	-10 218 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 833 175	17 579 333
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning avkortfristiga fordringar	210 186 601	-199 702 544
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	5 425 545	-5 722 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	231 445 321	-187 845 668
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-323 307 212	-96 657 940
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	25 000	-25 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	498 000	11 434 052
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-322 784 212	-85 248 888
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder avsättning	70 000 000	240 000 000
Förändring av långfristiga fordringar	-204 317	-86 256
Lämnad utdelning	-522 000	-369 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69 273 683	239 544 744
Förändring av likvida medel	-22 065 208	-33 639 812
Likvida medel vid årets början	25 759 860	59 399 672
Likvida medel vid årets slut	3 694 652	25 759 860

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

NOTER (tkr)

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.

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 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

Årlig procentuell avskrivning för:

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 extern värdering gjorts av tre fastigheter. För samtliga fastigheter 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hyresintäkter, bostäder	67 174 293	54 252 436
Hyresintäkter, lokaler	1 546 365	809 334
Förvaltningsavtal	82 381 749	71 401 589
	151 102 407	126 463 359

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Återvunna kundförluster	1 425	1 474
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	555 202	188 633
Försäkringsersättning	0	5 439
Provision etc HBV	377 398	279 676
Övriga intäkter	107 966	35 054
Summa	1 041 991	510 276

Not 4 Underhållskostnader TKR

Kommersiella ytor					
2024	Bostäder	Lokaler	Verksamhetslokaler	Gata Park VA	Övriga
Reparationer	1 774	78	12 279	114	3
Lägenhetsunderhåll	1 024	0	0	0	0
Övrigt underhåll	1 412	38	15 417	15	16
Summa	4 210	116	27 696	129	19

2023					
Reparationer	1 782	89	8 209	124	0
Lägenhetsunderhåll	871	0	0	0	0
Övrigt underhåll	537	26	13 512	9	3
Summa	3 190	115	21 721	133	3

I beloppet övrigt underhåll ingår byggkonsulter, projektledning och övriga fastighetsrelaterade konsulter för ny- och ombyggnadsprojekt.

Not 5 Personal

	2024	2023
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	24	23
Män	26	18
Summa	50	41
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	4	4
Kvinnor	2	2
	6	6
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	1 601 212	2 787 684
Övriga anställda	22 375 214	19 014 732
Summa	23 976 426	21 802 416
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	206 862	456 789
Pensionskostnader, övriga	1 418 530	1 181 943
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 903 542	7 340 473
Summa	9 528 934	8 979 205

Vid uppsägning av anställning av VD 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 AKAP-KL. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

Not 6 Ersättningar till revisor

	2024	2023
Revisionsuppdrag	440 499	308 433
Skatteuppdrag	0	0
Övriga uppdrag	202 500	0
	642 999	308 433

Not 7 Avskrivningar**Avskrivningar enligt plan:**

	2024	2023
Byggnader och mark	19 111 939	11 327 833
Inventarier	2 327 531	1 989 724
Summa avskrivningar	21 439 470	13 317 557

Not 8 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter	721 666	1 786 341
Ränteintäkter dotterbolag	0	1 050 000
Anteciperad utdelning dotterbolag	0	28 564 217
Övriga finansiella intäkter, utdelning HBV	2 000	2 000
Summa	723 666	31 402 558

Not 9 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader, långfristigt lån	20 330 760	10 218 286
Summa	20 330 760	10 218 286

Not 10 Avstämning av aktuell och effektiv skatt**Aktuell skatt**

	2024	2023
Aktuell skatt på årets resultat	-2 604 122	-513 382
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-20 287 611	-50 118
Skatt avseende tidigare räkenskapsår	-285 624	23 212
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	0	0
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	0
	-23 177 357	-540 288

Avstämning av effektiv skattekostnad

	2024	2023
Resultat före skatt	-6 010 550	26 490 067
Skatt enligt gällande skatteregler 20,6%	-1 238 173	5 456 954
Skatt föregående års taxering		

Skatt på skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	1 436 450	456 946
Skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	62 883	46 562
Skatt på återförd periodiseringsfond	42 642	23 484
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	5 759	12 834
Skatt på direktavdrag enligt det utvidgade reparationsbegreppet	0	0
Skatt på realisationförlust med olika skattemässiga och bokföringsmässiga värden	0	-51 024
Skatt på aktiverade räntekostnader	-387 935	-207 761
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0
Skatt på ej avdragsgill räntekostnad	2 694 970	674 002
Skatt på ej bokförda intäkter	0	0
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	-12 474	-5 898 615
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	0	0
Skatt avseende tidigare räkenskapsår	285 624	-23 212
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	20 287 611	50 118
Redovisad skatt	23 177 357	540 288

Effektiv skattesats		2,04%
---------------------	--	-------

Not 11 Materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	600 967 667	494 307 761
Inköp	224 956 596	85 798 991
Omklassificeringar	2 486 260	52 958 262
Försäljning/utrangering	0	-32 097 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	828 410 523	600 967 667
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-115 516 219	-117 862 138
Årets avskrivningar	-19 111 939	-11 327 833
Värdeminskning från fusion	-324 879	0
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	0	13 673 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 953 037	-115 516 219
Bokfört värde	693 457 486	485 451 448
Marknadsvärde	1 161 980 000	847 667 000
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	39 262 958	38 739 410
Inköp	2 952 570	2 595 809
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	-1 528 600	-2 072 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 686 928	39 262 958
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-24 324 344	-23 899 908
Årets avskrivningar	-2 327 531	-1 989 724
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	1 528 600	1 565 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 123 275	-24 324 344
Bokfört värde	15 563 653	14 938 614
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 978 544	56 359 571
Inköp	95 722 927	7 969 065
Försäljning/utrangering	0	-391 830
Omklassificeringar	-2 486 260	-52 958 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 215 211	10 978 544
Bokfört värde	104 215 211	10 978 544
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024	2023
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Aktier i dotterbolag	0	25 000
Bokfört värde	40 000	65 000

Not 13 Långfristiga fordringar

Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader
Övriga fordringar

2024	2023
1 023 723	987 014
399 055	194 738

Not 14 Fordringar Dotterbolag

Reverslån Nykvarn Fastighets Holding AB
Övrig fordran Nykvarn Fastighets Holding AB
Fordran TB2 i Nykvarn AB
Bokfört värde

2024	2023
0	180 000 000
0	41 897 412
0	2 339 881
0	224 237 293

Not 15 Fordringar på Nykvarns Kommun

Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun
Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc
Bokfört värde

2024	2023
3 574 441	25 759 860
8 979 687	12 693 497
12 554 128	38 453 357

Not 16 Övriga fordringar

Överskott skattekonto
Fordran mervärdesskatt
Övriga fordringar
Summa

2024	2023
2 000 000	2 026 487
0	1 590 146
254 534	123 001
2 254 534	3 739 634

Not 17 Akteikapital

Antal aktier	Kvotvärde per aktie	Totalt aktiekapital
1 500	10 000	15 000 000

Not 18 Obeskattade reserver

Periodiseringsfond beskattningsår 2019
Periodiseringsfond beskattningsår 2020
Periodiseringsfond beskattningsår 2021
Periodiseringsfond beskattningsår 2022
Periodiseringsfond beskattningsår 2023
Periodiseringsfond beskattningsår 2024
Periodiseringsfond beskattningsår 2025
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan
Summa obeskattade reserver

2024	2023
0	3 495 000
430 000	430 000
1 660 000	1 660 000
3 681 000	3 681 000
485 000	485 000
830 000	830 000
3 500 000	0
4 385 000	2 790 000
14 971 000	13 371 000

Not 19 Avsättningar för skatter

Uppskjuten skatt avseende
Summa avsättningar

2024	2023
27 878 054	7 553 734
27 878 054	7 553 734

Not 20 Skuld till Nykvarns Kommun

Skuld	skuld per 2024-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Låneskuld till Nykvarns kommun	689 450 000	0	0	689 450 000
Summa	689 450 000	0	0	689 450 000

Not 21 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	378 204	376 916

Not 22 Upplysning om moderbolag

AB Nykvarnsbostäder är ett helägt dotterbolag till Nykvarn Kommunkoncern AB, 559293-9465 med säte i Nykvarn. Koncernredovisning upprättas i Nykvarn Kommunkoncern AB.

Not 23 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut.

Not 24 Disposition av vinst eller förlust**Till bolagsstämmans förfogande står**

Från 2024 balanserade vinstmedel	100 259 148
Årets Resultat	-29 187 907
Summa disponibla vinstmedel	71 071 241

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare 472 500

Att balansera i ny räkning 70 598 741

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2024 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, Rolf Pettersson och Jan Eriksson, ersättare.

Styrelse

Ordinarie ledamöter var vid årsskiftet Peter Nyman Ordförande, Ann Setzman 1:e vice ordförande, Peter Ohlsson 2:e vice ordförande, Anders Roos samt Mats Claesson. Suppleanter har varit Barbro Eriksson, Mikael Kjelleros-Endrell, Karl-Erik Johansson, Shabo Simonsson samt Per Atthem.

nybo