

Årsredovisning 2017

AB Nykvarnsbostäder



Org.nr. 556577-2323
Styrelsens säte: Nykvarn

Räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

<i>Innehåll</i>	<i>Sid.nr.</i>
<i>Året i korthet</i>	<i>3</i>
<i>Uppföljning av bolagets mål</i>	<i>6</i>
<i>Förvaltningsberättelse</i>	<i>10-16</i>
<i>Resultaträkning - kostnadslagsindelad</i>	<i>17</i>
<i>Balansräkning</i>	<i>18-19</i>
<i>Kassaflödesanalys</i>	<i>20</i>
<i>Noter</i>	<i>21-29</i>
<i>Underskrifter</i>	<i>30</i>

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

Året i korthet

Kund

- Utifrån resultatet från 2017 års kundundersökning Aktiv Bo, som för tredje gången i rad visade på en kraftig uppgång, är bolaget för tredje gången i rad, nominerade till "Största lyft Serviceindex". Segrarna koras i februari 2018.
- Vi ser tydligt på ökad nöjdhet inom de områden vi prioriterat under året såsom utomhusmiljön och frågor rörande service.

Medarbetare

- Under året har bolaget rekryterat 4 nya medarbetare varav en ny driftchef på Gata Park VA och en ny VD. 2 är deltidsanställda som ersätter en heltid.
- Utbildningsinsatser sker utifrån grupp- och individnivå för att nå bästa resultat. Avdelningen för lokalvården har genomgått en gemensam utbildning i stresshantering (ACT). Bolaget har haft en gemensam utbildnings- och friskvårdsdag.
- Fortsatta utbildningsinsatser har genomförts för att anpassa verksamheterna till de krav och riktlinjer som krävs.
- Även under 2017 har bolaget kunna erbjuda kommunens ungdomar sommarjobb. 24 ungdomar och 2 handledare har arbetat med parkskötsel på bolagets bostadsområden och på allmänna grönytor, under tre veckor i tre omgångar.

Förvärv och försäljningar

- Inga avyttringar har skett under året.
- Bolaget förvärvade under året fastigheten Kniven 7, mark avsedd för parkering till fastigheterna Kniven 1 – 6.

Investeringar och underhåll i befintligt bestånd

- Ny lekplats byggdes på Maskinförarevägen.
- Vi har fortsatt att arbeta med att förnya den yttre miljön, som tex, nya buskar på Järnavägen 5 – 7. Skapat en ny gångväg för att förenkla framkomligheten till våra sopholkar och entréerna har snyggats till med målarfärg.
- Nya Karaffen, vid parkeringen, har vi lagt en ny gångväg och flyttat befintliga träd till annan yta som är mera lämplig.
- Norra Stationsvägen har fått nya rosenbuskar och en sittgrupp har renoverats.

- *Renovering av Karaffen 1 och 4 har fortsatt utretts under året. Bolaget har bl.a. sett över möjligheten att tillskapa fler lägenheter i samarbetsavtal med privata byggbolag.*
- *Upphandling av ny hiss Lundavägen 20 har utförts. Arbete har beställts och byte av hiss kommer ske under April - Maj 2018.*
- *För Nykvarn 10:30 Gammeltorpsvägen 1 A-F har framtagning av underlag samt upphandling av nybyggnation av fristående tvättstuga med 2 st. bokningsbara tvättenheter utförts. Upphandling stoppad då inkomna anbud kraftigt översteg budget för projektet. Revidering av underlag samt förnyad upphandling i konkurrens mellan avtalade årsentreprenörer bygg kommer att ske under kvartal 1 2018.*

Pågående planer

- *I Brokvarn planerar bolaget för nyproduktion och har under året påbörjat ett arbete med en förändring av gällande detaljplan för att få bygga tvåvånings flerfamiljshus. Revidering av inom detaljplanen tillåtna byggnadshöjder har utförts, och en förnyat samråd är planerat att ske under slutet på februari 2018.*
- *Bolaget har under året arbetat med att ta fram detaljplan för området Hökmossen/Älgbostad och i december lades detaljplanen ut för samråd. Planen ger möjlighet till att bygga 12 seniorbostäder i mindre enbostadshus i en våning, 15 st. enbostadshus/parhus samt 25-30 lägenheter fördelat på 7 st. flerbostadshus. Detaljplanen lades ut för samråd under slutet av december och början på januari 2018.*
- *Bolaget har under året arbetat med att ta fram en ny detaljplan för Tekannan 1, Grytan 5 samt Tillbringaren 1, för möjliggörandet av att bygga ca 110 nya bostäder. Detaljplanen lades ut för samråd i slutet av året.*
- *Stambyte samt renovering av badrum och kök för 45 lägenheter på Gammeltorpsvägen 5 avslutades.*
- *Renovering av Karaffen 1 och 4 har utretts under året. Bolaget ser över möjligheten att tillskapa fler lägenheter i samband med renoveringen.*
- *Komplettering avseende nybyggnadsprojektet Karaffen i form av balkongräcken för samtliga lägenheter i markplan samt staket mot Skogsvägen och Järnavägen.*

Förvaltningsavtal

- *Parkavdelningen har under året arbetat med lekplatsprojekt och övergripande planer och rutiner kring dessa. Stora insatser har genomförts i Taxinge slottspark såsom murning, putsarbeten och plantering av träd. Fyra robotklippare har installerats.*
- *Större insatser har gjorts för iordningställandet av Engelska parken.*
- *Riskinventering av träd och skog vid skolor och förskolor.*

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

- *Omplanteringar och investeringar av utemiljö på Bostäder i form av ny gångväg.*
- *Gata och VA-avdelningen har haft fler tillkommande uppdrag för gatu- och VA-uppdrag än normalt.*
- *Bolaget arbetar under året med flertalet underhålls- och renoveringsarbeten för kommunala verksamhetslokaler. De större underhållsåtgärder som skett under året är:*
 - *Turingeskolan*
 - *Läcksökning och lagning av yttertak. Turingehallen fick nya fönsterpartier och korridor målades samt nytt duschrum i killarnas omklädningsrum. Samtliga omklädningsrum målades om.*
 - *Lillagaskolan*
 - *Nya innertak i A-huset korridor samt trapphus och reparation av putsfasad samt målning Lillhagahallen.*
 - *Klubben Björkestaskolan*
 - *Nya dörrpartier*
 - *Taxinge förskola, Nygården*
 - *Målning av fasad samt dörrar och fönster*
 - *Winklerska förskolan*
 - *Reparation av fasad samt byte av fönster och altandörr på sydsidan. Samt målning av hela förskolan.*
- *Som ett komplement till daglig städning för samtliga verksamhetslokaler har storstädning skett på samtliga enheter, golvvård utförts på två förskolor och ett antal kvm i skolor. Till uppdraget har också nya Furuborgsskolan och Vård & omsorgs nya lokaler tillkommit under året.*

Övrigt

- *Förhandlar och undertecknar en tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresökning för bostäder för 2018 om 0,9 % och 2019 om 1,3 % att gälla från och med den 1 januari 2018 och 2019.*
- *Hyreshöjning av parkeringsplatser, carport och garage sker efter en översyn och marknadsanpassning av marknadens hyror. Genomsnittlig höjning för 2018 är 26%.*
- *Intern kontroll - Under året har bolaget fokuserat på mål- och processarbetet i ett led till att förbättra styrning och uppföljning av bolagets verksamheter.*
- *Bolaget arbetar tillsammans med kommunen för att ta fram nya förvaltningsavtal för uppdragen*
 - *Ekonomisk & Teknisk förvaltning av kommunens fastigheter*
 - *Gata Park Va, Kultur & Fritid*
 - *Lokalvård*

Det gemensamma målet är att under Q1 2018 ska de ny avtalen vara klara och påskrivna av båda parter.

Uppföljning av bolagets mål

Mål - Kund/Hyresgäst

Kundernas och Hyresgästernas nöjdhet med bolagets verksamheter skall öka.

För att kunna utveckla verksamheten är kunskap om hur våra kunder upplever våra tjänster och sitt boende oerhört viktigt. Under hösten 2017 genomförde bolaget den fjärde kundundersökningen och denna gång delades enkäten ut personligen av samtliga medarbetare och delar av styrelsen, vilket uppskattades av både hyresgäster och medarbetare. Årets resultat har för tredje gången i rad, bidragit till att vi är nominerade till "Största lyft Serviceindex". Priset delas ut i februari 2018.

Årets utfall

	<i>NKI 2017</i>	<i>NKI 2015</i>	<i>NKI 2014</i>	<i>NKI 2012</i>
<i>Serviceindex</i>	79,1 %	74,6 %	71,4 %	66,3 %
<i>Produktindex</i>	74,6 %	70,6 %	68,0 %	63,4 %

Mål - Medarbetare

Medarbetarnas trivsel och nöjdhet för bolaget som arbetsgivare skall öka.

Våra medarbetare är bolagets viktigaste resurs. Med bolagets gemensamma värdegrund SARA som bas samt genom tydlighet och delaktighet skall vi skapa en arbetsmiljö som ger arbetsglädje. Medarbetarna ska uppmuntras att påverka sin egen arbetssituation.

I mitten av november delades årets medarbetarenkät ut till samtliga våra medarbetare. Den nya enkäten innehåller 35 frågor och som ger oss möjlighet till benchmarking med allmännyttiga bolag och kommuner runt om i Sverige.

Årets utfall

Årets resultat ger oss en bra vägledning vilka områden vi ska fokusera och arbeta med tills nästa gång vi mäter. Samtliga avdelningar har i uppdrag att ta fram ett antal områden med tillhörande handlingsplaner som de vill förbättra under året. Det som genomsyrar alla enheter är att trivseln och gemenskapen är hög och att vi ger våra ledare högt betyg.

Mål - Ekonomi

Bolagets ska ha en soliditet om lägst 10 %.

Styrelsens fastställda ekonomiska mål som komplement till ägarens direktiv är att skapa en långsiktig god ekonomi i företaget med god soliditet för att klara framtida samhällsförändringar och underhållsbehov samt lämna beslutad avkastning på ägarens satsade kapital. Det är av stor vikt att det löpande resultatet är tillfredsställande och att verksamheten bedrivs kostnadseffektivt med ständiga förbättringar som ledord, så att bolaget på sikt kan erbjuda konkurrenskraftiga hyror och andra tjänster.

Årets utfall

<i>2017</i>	<i>19,5 %</i>
<i>2016</i>	<i>18,1 %</i>
<i>2015</i>	<i>17,0 %</i>
<i>2014</i>	<i>10,6 %</i>
<i>2013</i>	<i>9,2 %</i>
<i>2012</i>	<i>7.7 %</i>

Mål - Process och Utveckling

Främja bostadsförsörjningen genom att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden

Vid nyproduktion, uppföra bostäder med varierande upplåtelseformer.

Underhålla kommunalt ägda fastigheter så att nedskrivning beroende på bristande underhåll ej uppkommer.

Förbättrade processer och rätt åtgärder ska resultera i kostnadseffektiv drift och underhåll, förbättrad kvalitet och mindre miljöpåverkan för samtliga avdelningar.

Bolaget ska bedriva ett aktivt miljöutvecklingsarbete för att minska den negativa miljöpåverkan så mycket som möjligt. Samtliga medarbetare i bolaget skall i sitt dagliga arbete alltid tänka miljöförbättringar.

Årets utfall

Arbetet med att skapa nya områden för samvaro och nya bostäder har pågått under året tillsammans med kommunen genom framtagande av detaljplaner för Hökmossen/Älgbostad, Tekannan 1 m.fl. och Brokvarn. Ingen nyproduktion eller större rotprojekt har genomförts under året.

Underhållsåtgärder i kommunens verksamhetslokaler har genomförts utifrån befintlig underhållsplan och årets budget.

Gemensam målbild med tillhörande handlingsplaner arbetades fram under året för att skapa en tydlig och gemensam plattform att utgå ifrån i det fortsatta arbetet med styrning och uppföljning. Detta är ett led i kvalitetssäkra våra leveranser. Bolaget ska upprätthålla en god underhållsnivå för samtliga verksamheter utifrån framtagna underhållsplaner, som uppdateras kontinuerligt.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för AB Nykvarnsbostäder (556577-2323), verksamhetsåret 2017.

Ägar- och koncernförhållande

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

Verksamhet och Ägardirektiv

AB Nykvarnsbostäders huvudverksamhet är att affärsmässigt skapa, förvalta och utveckla efterfrågade hyresrätter och boendemiljöer inom Nykvarns kommun.

AB Nykvarnsbostäder skall arbeta för att upprätthålla en god kvalitet i samtliga sina verksamheter samt värna hållbar utveckling.

"Vision för Nykvarns kommun med sikte på 2025", antagen av kommunfullmäktige (2012-06-17), samt ägardirektiv beslutade i kommunfullmäktige (2016-09-15), ligger till grund för AB Nykvarnsbostäders verksamhet under 2017.

Enligt ägardirektiv har bolaget i uppgift att;

NYBO ska främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. NYBO ska bidra till att Nykvarn är ett gott, tryggt och attraktivt alternativ för boende och företagsetablering i Stockholms- och Mälarenregionen.

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

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

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

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

NYBOs bostadverksamhet ska ge förutsättningar för bolagets ekonomiska stabilitet och för tillhandahållande och nyproduktion av bostäder i takt med kommunens och marknadens behov. Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning samt ge utrymme för en marknadsmässig avkastning på minst 2,5 %

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

Omsättning och resultat

AB Nykvarnsbostäder redovisar för 2017 ett resultat efter finansiella poster om 8 677 Tkr (6 981 Tkr) och ett resultat efter skatt om 5 720 Tkr (6 210 Tkr).

Nettoomsättningen uppgår till 81 029 Tkr (80 417 Tkr) vilket i huvudsak omfattar intäkter för bostäder om 47 404 Tkr (46 600 Tkr), lokaler om 388 Tkr (328 Tkr), samt förvaltningsavtal 33 237 Tkr (33 489 Tkr). Ökningen beror i huvudsak på den årliga hyreshöjningen.

För lokaler har hyresintäkterna ökat med ca 60 Tkr genom att tidigare ej uthyrd lokal har börjat hyras ut.

Intäkter från förvaltningsavtal är i stort sätt oförändrat.

Reparationer- och underhållskostnader uppgår till 9 005 Tkr (10 450 Tkr). För avdelning Bostäder har kostnader för reparationer och underhåll minskat gentemot föregående år, kostnaderna uppgår till 4 334 Tkr (4 965 Tkr). Lägenhetsunderhållen har minskats med 451 Tkr, till stor del beroende på att dessa var ovanligt höga föregående år pga. nyrenoveringar i Tillbringaren 1. För avdelning Verksamhetslokaler har kostnaderna minskat gentemot föregående år och uppgår till 4 500 Tkr (5 361 Tkr) vilket beror på minskning av tillkommande beställningar utöver gällande förvaltningsavtal.

Årets finansnetto uppgår till - 7 348 Tkr (-8 040 Tkr). De finansiella ränteintäkterna uppgår till 93 Tkr (89 Tkr). De räntebärande skulderna har inte förändrats under året, samtidigt har räntenivån varit lägre än föregående år, vilket påverkar räntekostnaderna som uppgår till 7 441 Tkr (8 129 Tkr).

Årets avskrivningar enligt plan avseende byggnader och mark samt inventarier uppgår till 13 053 Tkr justerat med en återförd nedskrivning med 2 500 Tkr vilket ger ett netto på 10 553 Tkr (12 670 Tkr). Ökningen beror på att nya investeringar som gjordes under föregående år har skrivits av under hela 2017.

Marknad

AB Nykvarnsbostäder har en fortsatt hög efterfrågan på bostäder och lokaler. Vid årets slut har bolaget en bostadskö på 3 345 (2 942) personer, en ökning med ca 403 (290) personer i jämförelse med 2016. En procentuell ökning om 14 % (11 %).

NYBO upplåter till kommunen vid årets slut femtiotvå lägenheter för särskilda behov, vilket är 9,4 % av fastighetsbeståndet.

Omflyttningen var under året 14,7% (14,0 %).

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

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

Fastighetsbestånd

Vid årets slut är antalet lägenheter 552 (552). Lägenhetsytan uppgår till 35 687 kvm (35 687 kvm).

Hysesbortfallet uppgår till 106 Tkr (420 Tkr) vilket motsvarar 0,2 % (0,9 %) av hyresintäkterna.

Bokfört värde för byggnader och mark är vid årets slut 361 417 Tkr (369 315 Tkr).

Fastighetsvärdering

För 2017 har marknadsvärdesbedömning gjorts internt för samtliga fastigheter med stöd av analysverktyget Datscha, vilket ger en något mer översiktlig värdering. Värderingen sker alltjämt med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter samt vakansgrader i ett tioårsperspektiv, kompletterat med marknadens direktavkastningskrav. I samband med årsredovisning har bolaget utifrån dessa principer att utvärdera om det finns någon indikation på att någon av fastigheterna minskat i värde.

Det samlade marknadsvärdet uppgår till 612 056 Tkr (553 615 Tkr).

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 2 413 Tkr (13 708 Tkr) varav 100 Tkr avser inköp av tomtmark, 233 Tkr för markanläggningar.

Aktiverade kostnader för ny och ombyggnad 1 123 Tkr. Övriga investeringar avser maskiner och inventarier.

Underhåll

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

Kostnader för underhåll av bostäder uppgick under året till 3 335 Tkr (3 710 Tkr).

Finansiering och finansiell ställning

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

Soliditeten är ett mått på den långsiktigt finansiella styrkan och visar hur mycket av tillgångarna som finansierats med eget kapital. Bolagets egna kapital om 79 176 Tkr (73 657 Tkr) gör att bolagets soliditet på balansdagen uppgår till 19,5% (18,1 %). Den ökade soliditeten beror på bolagets positiva resultat för 2017.

Risikanaly

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

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

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

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

Viktiga händelser under året

I Brokvarn planerar bolaget för nyproduktion av lägenheter i flerbostadshus i 2 plan. Dagens planer medför ett tillskott av 12 st ettor, 12 st tvåor samt 6 st treor. Planerad projektstart halvårsskiftet 2018.

Bolaget har fortsatt med arbetet gällande detaljplan för området Hökmossen/Älgbostad i syfte att för del av området bygga ett femtiotal bostäder. Under senhösten har personal från bolaget medverkat i samrådsmöten med allmänhet och sakägare.

Bolaget har tillsammans med inköpskonsult uppdaterat och delvis förnyat handlingar för upphandling av årsentreprenörer inom områden Bygg, Rör, El och Ventilation. Tecknande av avtal för dessa teknikområden kommer att ske under februari 2018.

Bolaget genomförde upphandling av årsentreprenör Måleri 1:a kvartalet 2017. Anbudsutvärdering utfördes och tilldelningsbesked skickades ut till 2 st. Upphandlingen överklagades till Förvaltningsrätten. Rättens handläggningstid på mer än 6 månader medförde att inkomna anbud upphörde att vara gällande. Då bolaget tillskrivit Rätten om detta kom besked om att ärendet avskrevs. Revidering av anbudsunderlag samt förnyad upphandling är påbörjad tillsammans med inköpskonsult.

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 ett trettiotal lägenheter, Tekannan 1 seniorboende om ca 35 lägenheter samt ytterligare cirka 150 fram till 2021.

Miljö

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

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

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

De under energiprojektet, åren 2010 och 2011, installerade datoriserade styrcentralerna har under året uppdaterats. Överordnad dataserver för uppkopplade fastigheter har försetts med ny programvara vilket medfört ett snabbare samt effektivare sätt att bevaka och kontrollera majoriteten av bolaget förvaltade fastigheter. Arbete pågår med att uppdatera och ansluta ej inkopplade fastigheter.

Medarbetare

Totalt anställd personal är vid årets slut 37 (35) personer. Av dessa är 20 (19) kvinnor och 17(16) män. Medelantal anställda är vid årets slut 33 (33).

Sjukfrånvaron har ökat från 6,5 % till 8,8 %. Sjukfrånvaro överstigande 60 kalenderdagar är 59,75 % (38 %) av total sjukfrånvaro.

Intresseorganisationer

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

Styrelsens arbete under 2017

Styrelsen har under året sammanträtt vid åtta tillfällen samt haft ett strategimöte.

Nyckeltal

Översikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Tkr	81 029	80 417	75 067	78 403
Resultat efter finansiella poster, Tkr	8 677	6 981	24 435	6 422
Avkastning på totalt kapital %	3,8%	3,6%	7,4%	4,9%
Balansomslutning, Tkr	430 198	423 886	419 073	460 831
Soliditet, %	19,5%	18,1%	17,0%	10,6%
Medelantal anställda	33	33	34	37
Driftnetto bostäder, Tkr	28 318	29 639		
Marknadsvärde	612 056	553 615	478 475	397 900

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	52 046 034	6 209 845
Överföring av föregående års resultat		0	6 209 845	-6 209 845
Aktieutdelning under året			-201 000	
Årets resultat				5 719 708
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	58 054 879	5 719 708

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

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2016 balanserade vinstmedel	58 054 879
Periodens resultat	5 719 708
Summa disponibla vinstmedel	63 774 587

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	226 500
Att balansera i ny räkning	63 548 087

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2017 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.

Resultaträkning

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	2	81 028 536	80 416 684
Övriga intäkter	3	5 305	1 448 693
Summa rörelseintäkter		81 033 841	81 865 377
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	4	-9 004 705	-10 450 217
Driftkostnader övriga	5,6	-36 500 282	-34 957 295
Taxebundna kostnader		-8 326 452	-8 277 501
Fastighetsskatt		-624 455	-489 868
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-10 552 624	-12 669 904
Summa rörelsekostnader		-65 008 518	-66 844 785
Rörelseresultat		16 025 323	15 020 592
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	93 128	89 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 441 486	-8 129 095
Resultat från finansiella poster:		-7 348 358	-8 039 546
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		8 676 965	6 981 046
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 900 000	0
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		35 000	700 000
Summa bokslutsdispositioner		-1 865 000	700 000
Resultat före skatt		6 811 965	7 681 046
Skatt på årets resultat	10	-1 092 257	-1 471 201
Årets resultat		5 719 708	6 209 845

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	11		
Byggnader och mark		361 417 074	369 315 120
Maskiner, inventarier och tillval		15 207 254	16 574 585
Pågående ny- och ombyggnad		1 780 076	653 660
Summa materiella anläggningstillgångar		378 404 404	386 543 365
Finansiella anläggningstillgångar			
	12		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Långfristiga fordringar			
	13		
Uppskjuten skattefordran		597 204	980 413
Övriga långfristiga fordringar	13	41 315	17 616
Summa långfristiga fordringar		638 519	998 029
Summa anläggningstillgångar		379 082 923	387 581 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		903 163	529 492
Kundfordringar Nykvarns kommun		3 118 415	2 542 800
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	14	42 292 622	27 958 907
Skattefordran		1 613 025	2 910 567
Övriga fordringar	15	2 537 235	1 687 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		648 425	674 791
Summa kortfristiga fordringar		51 112 885	36 304 190
Kassa och bank		2 690	825
Summa omsättningstillgångar		51 115 575	36 305 015
Summa tillgångar		430 198 498	423 886 409

Balansräkning, forts

	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		58 054 880	52 046 035
Årets resultat		5 719 708	6 209 845
Summa fritt eget kapital		63 774 588	58 255 880
Summa eget kapital		79 175 588	73 656 880
Obeskattade reserver			
	16		
Avskrivningar inventarier utöver plan		2 015 000	2 050 000
Periodiseringsfonder		3 850 000	1 950 000
Summa obeskattade reserver		5 865 000	4 000 000
Avsättningar			
	17		
Avsättningar för skatter		9 097 544	9 686 038
Summa avsättningar		9 097 544	9 686 038
Långfristiga skulder			
	18		
Skuld till Nykvarns kommun		320 450 000	320 450 000
Summa långfristiga skulder		320 450 000	320 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 648 067	5 058 387
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		742 367	1 245 721
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun		41 496	9 932
Övriga skulder		1 429 038	1 383 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 749 398	8 395 632
Summa kortfristiga skulder		15 610 366	16 093 491
Summa eget kapital och skulder		430 198 498	423 886 409

Kassaflödesanalys

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	16 025 323	15 020 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	0	-1 426 759
Avskrivningar och nedskrivningar	10 552 624	12 669 904
Avsättningar	0	0
Betald skatt	0	-721 066
	26 577 947	25 542 671
Erhållen ränta	93 128	89 549
Erlagd ränta	-7 441 485	-8 129 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 229 590	17 503 125
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	1) -1 978 455	-2 020 077
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-483 125	-2 741 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 768 010	12 741 686
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 413 663	-14 930 033
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	4 020 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 413 663	-10 910 033
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder avsättning	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	-23 699	39 036
Lämnad utdelning	-201 000	-12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-224 699	27 036
Förändring av likvida medel	1) 14 129 648	1 858 689
Likvida medel vid årets början	25 659 517	23 800 828
Likvida medel vid årets slut	39 789 165	25 659 517

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

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

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas netto efter moms och rabatter.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, fr o m 2014 enligt komponentsats.

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

Följande avskrivningstider tillämpas på Byggnader

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

Nyttjandeperioder på övriga anläggningstillgångar uppgår till:

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

Skatter inklusive uppskjuten skatt

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

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

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Uppskattningar och bedömningar

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag har redovisats som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasingavtal

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

Låneuppgifter

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

Ersättningar till anställda

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

Noter, forts

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hysesintäkter, bostäder	47 403 557	46 599 614
Hysesintäkter, lokaler	387 825	328 388
Förvaltningsavtal	33 237 154	33 488 682
	81 028 536	80 416 684

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Återvunna kundförluster	1 631	21 658
Realisationsvinst avyttring fastigheter	0	1 337 302
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	0	89 457
Övriga intäkter	3 674	277
	5 305	1 448 694

Not 4 Underhållskostnader

	Bostäder	Kommersiella ytor	Verksamhets lokaler	Gata Park VA	Övriga
2017					
Reparationer	999	0	2 565	86	77
Lägenhetsunderhåll	1 427	0	0	0	0
Övrigt underhåll	1 908	0	1 935	8	0
Summa	4 334	0	4 500	94	77
2016					
Reparationer	1 255	0	2 806	28	83
Lägenhetsunderhåll	1 878	0	16	0	0
Övrigt underhåll	1 832	0	2 539	2	11
Summa	4 965	0	5 361	30	94

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

Noter, forts

Not 5 Personal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	18	19
Män	15	14
Summa	33	33
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	5	5
Kvinnor	1	1
	6	6
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	1 270 169	1 125 926
Övriga anställda	14 010 441	13 156 181
Summa	15 280 610	14 282 107
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	312 473	174 670
Pensionskostnader, övriga	569 688	754 666
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 999 787	4 685 977
Summa	5 881 948	5 615 313

Nya VD anställdes 2017 03 06. Verkställande direktören har erhållit 78 000 kr per månad i lön. Tidigare Verkställande direktören erhöll 72 048 kr i månaden (72 048 kr). 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. Samma villkor för pensionsförsäkring gällde för den tidigare VDn som för den nuvarande.

Not 6 Ersättningar till revisor

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisionsuppdrag	196 000	160 071
Skatteuppdrag	67 988	0
Övriga uppdrag	0	1 584
	263 988	161 655

Not7 Avskrivningar och nedskrivning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	10 730 984	10 451 249
Inventarier	2 321 640	2 218 654
Återföring av nedskrivning	-2 500 000	0
Summa	10 552 624	12 669 903

Noter, forts

Not 8 Ränteintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ränteintäkter	70 391	87 080
Övriga finansiella intäkter, HBV	22 737	2 469
Summa	93 128	89 549

Not 9 Räntekostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	7 441 486	8 129 095
Summa	7 441 486	8 129 095

Not 10 Avstämning av aktuell och effektiv skatt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-1 297 542	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	696 177	-1 962 095
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-490 892	490 892
	-1 092 257	-1 471 203
Avstämning av effektiv skattekostnad		
Resultat före skatt	6 811 965	7 681 046
Skatt enligt gällande skatteregler 22 %	1 007 749	1 689 830
Skatt på skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	828 007	-2 207 778
Skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	1 544	2 008
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	10 242	27 894
Utnyttjat underskottsavdrag	490 892	0
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	-550 000	-2 846
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-696 177	1 962 095
Redovisad skatt	1 092 257	1 471 203
Effektiv skattesats	16,03%	0,00%

Noter, forts

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	435 352 341	421 190 850
Inköp	332 938	7 158 207
Omklassificeringar	0	11 930 578
Försäljning	0	-4 927 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 685 279	435 352 341
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-62 037 221	-54 086 122
Årets avskrivningar	-10 730 984	-10 451 249
Omklassificeringar	0	25 946
Försäljning	0	2 474 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 768 205	-62 037 221
Nedskrivning		
Ingående nedskrivning	-4 000 000	-4 000 000
Årets återföring	2 500 000	0
Utgående nedskrivningar	-1 500 000	-4 000 000
Bokfört värde	361 417 074	369 315 120
Marknadsvärde	612 056 100	553 614 709

Noter, forts

Not 11 Materiella anläggningstillgångar forts

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	30 026 190	27 355 891
Inköp	954 310	1 221 750
Omklassificeringar	0	1 729 758
Försäljning/utrangering	-852 160	-281 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 128 340	30 026 190
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 451 605	-11 348 063
Årets avskrivningar	-2 321 641	-2 218 654
Omklassificeringar	0	-25 946
Försäljning/utrangering	852 160	141 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 921 086	-13 451 605
Bokfört värde	15 207 254	16 574 585
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	653 661	7 763 921
Inköp	1 126 415	6 550 076
Omklassificeringar	0	-13 660 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 780 076	653 661
Bokfört värde	1 780 076	653 661

Noter, forts

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017	2016
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 13 Långfristiga fordringar	2017	2016
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader	597 204	489 521
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	490 892
Övriga fordringar	41 315	17 616
	638 519	998 029

Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun	2017	2016
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	39 786 476	25 658 695
Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc	2 506 146	2 300 212
Bokfört värde	42 292 622	27 958 907

Not 15 Övriga fordringar	2017	2016
Överskott skattekonto	2 494 995	1 600 822
Övriga fordringar	42 240	86 811
Summa	2 537 235	1 687 633

Not 16 Obeskattade reserver	2017	2016
Periodiseringsfond beskattningsår 2014	500 000	500 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2015	1 450 000	1 450 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	1 900 000	0
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	2 015 000	2 050 000
Summa Avskrivningar utöver plan	5 865 000	4 000 000

Noter, forts

Not 17 Avsättningar för skatter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden	9 097 544	9 686 038
Summa avsättningar	9 097 544	9 686 038

Not 18 Skuld till Nykvarns Kommun

Skuld	skuld per 2017-12-31	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>2017</u>	<u>2016</u>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	263 804	262 441

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Bolagets mål är byggstart för nyproduktion i Brokvarn om ett trettiotal lägenheter samt ytterligare cirka 180 fram till 2020.

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2016 balanserade vinstmedel	58 054 879
Årets Resultat	5 719 708
Summa disponibla vinstmedel	63 774 587

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	226 500
Att balansera i ny räkning	63 548 087

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2017 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.

Revisorer

Ernst & Young AB

Auktoriserade revisorer, Johanna Eklöf, Ernst & Young.

Mikael Sjölander, Ernst & Young som suppleant.

Lekmannarevisorer, Håkan Andersson och Rolf Pettersson, ersättare.

Styrelse

Ordinarie ledamöter var vid årsskiftet Runar Andersson Ordförande, Bengt Johansson Vice ordförande, Anders Roos, Ann-Christin Dantoft samt Karl-Erik Johansson. Suppleanter har varit Peter Janthe, Kristina Rosén, Bengt Linden, Urban Söder samt Johan Grenfeldt.

Nykvarn den 28 februari 2018

Runar Andersson
ORDFÖRANDE

Bengt Johansson
1:a VICE ORDFÖRANDE

Anders Roos

Ann-Christine Dantoft

Karl-Erik Johansson
2:a VICE ORDFÖRANDE

Janette Jardefalk
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2018

Ernst & Young Revisionsbyrå AB

Johanna Eklöf
AUKTORISERAD REVISOR