



Årsredovisning 2021

AB Nykvarnsbostäder



nybo

ETT UTMANANDE ÅR

Inte heller detta år har varit som ett vanligt år och att vi har kunnat hålla fokus på våra uppdrag trots att vi som alla andra fått anpassa oss och ställa om till rådande läge är helt fantastiskt.

Vi har sett våra hyresgäster och personalen visa stor förståelse för detta och alla har gjort sitt yttersta för att hjälpa till samtidigt som säkerheten har stått i första rummet.

Vi har begränsat våra egna och våra kunders möjligheter att träffas fysiskt men har också stått väl rustade med t.ex. digitala lösningar som har gjort det möjligt att hålla och delta i möten som annars inte hade kunnat genomföras. Vår personal som måste vara ute på plats när något händer har fått anpassa sig till nya krav på säkerhet och har gjort det utan att tumma på vare sig leveranser eller kvalitet.



På Nybo är vi stolta över att vi är med och bidrar till Nykvarns utveckling. Med våra hyresrätter som passar för alla skeden i livet och i uppdragen åt Nykvarns kommun. Det är just därför vi finns och verkar i Nykvarn.

”

Nybo gör sitt bästa ekonomiska resultat genom tiderna. Som VD är jag oerhört stolt och glad att vi tillsammans har lyckats så bra.

Janette Jardefalk, VD

Oavsett pandemi eller inte så är vårt uppdrag att skapa resultat för att säkerställa att nuvarande och framtida generationer av hyresgäster har möjlighet till denna flexibilitet och få en möjlighet till känslan över den egna bostaden.

När vi summerar 2021 är det med ett resultat som vi alla kan vara stolta över och som visar att vi tillsammans med gemensamma krafter och ett stort engagemang kan bestiga berg. Vi lever vår vision om att skapa verklig samhällsnytta i våra uppdrag i och för Nykvarns kommun.

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBERÄTTELSE	7
Nybos uppdrag	8
Året i korthet	11
Våra områden	13
Personal	16
Projekt	17
Miljö och hållbarhet	17
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	19
NYCKELTAL	28
RESULTATRÄKNING	29
BALANSRÄKNING	30
KASSAFLÖDESANALYS	32
NOTER	33

Produktion: Nybo 2022

Årsredovisning 2021

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2021-01-01- 2021-12-31

Styrelsens säte: Nykvarn

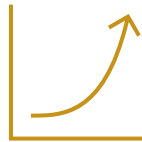
A modern interior scene featuring a dining table with a wicker chair, a wooden shelf with white dishes, and a doorway leading to a bedroom. The text "VERKSAMHETSBERÄTTELSE" is overlaid in the center.

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*



”
Nybo har alltid kundnyttan i fokus vilket vi har fått utmärkelsen Kundkristallen för vid flera tillfällen

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 andras 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 välskötta 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

Årets hyresförhandling innebar att Nybo fick höja hyrorna med 0,96 % fr.o.m. 1 februari 2021.

INFLYTTNING I BROKVARN

Projektet har levererat enligt plan och 28 nya hyresgäster flyttade in på Mejselvägen i oktober

PROJEKT KARAFFEN

Nybo har planerat för en förnyelse av kvarteret Karaffen och har under året fått beslut i kommunfullmäktige om finansiering av projektet som innebär rivning av 2 fastigheter med totalt 78 lägenheter samt nyproduktion av 102 nya lägenheter med hög standard och god tillgänglighet. Projektet kommer att pågå 2022–2024.

KOMMUNENS PROJEKT

Vi har under året ansvarat för ledningen av kommunens byggprojekt, och har kunnat åstadkomma stora besparingar.

FLEXIBILITET

Vi anpassar verksamheten t.ex, med hjälp av säsongsarbetare och personal i arbetsmarknadåtgärder som är ett samarbete med Nykvarns kommun..

HYRESGÄSTENKÄTEN

2021 var det dags vår stora kundundersökning igen. Vi har börjat analysera resultatet och tar med oss det till planeringen för 2022.

PRAKTIKANTER OCH

SOMMARUNGDOMAR

Under året har bolaget tagit emot 24 sommarungdomar. Bolaget har även tagit emot 8 praktikanter inom Park, Fastighetsförvaltning, Projekt, Verksamhetsutveckling och Fastighetsskötsel.

EN LÄGENHET = ETT TRÄD

Under året har bolaget beslutat att plantera ett träd per nyproducerad lägenhet detta bidrar till den biologiska mångfalden, klimatarbetet och höjer det estetiska värdet.

PLANTERING FÖR ÖKAD

MÅNGFALD

Vid det nya vattentornet har driftavdelningen anlagt ängsyta dels för den biologiska mångfalden men även för att det innebär en kostnadseffektiv skötsel.

KUNDDIALOG

Vi har under året haft regelbundna avstämningsmöten med våra kunder och mäter regelbundet kundnöjdheten i enkäter där resultaten visar på en hög kundnöjdhet.

DIGITAL TILLGÄNGLIGHET

Vi har arbetat med att förnya vår webbplats med digitala tjänster för bostadssökande och hyresgäster samt arbetat med tillgänglighetsanpassning. Den nya webbplatsen lanseras i början av 2022.

SOMMARLUNCH

I juni samlades bolaget för en gemensam sommarlunch, utomhus, i en av våra fina parker.

STEGTÄVLING

För att främja friskvård och gemenskap anordnades en stegtävling för alla i bolaget. Bästa lag och bästa individuella prestation uppmärksammades.

SÄKERHET

Vi har installerat alkolås och digitalt körjournalssystem i samtliga fordon och maskiner.

KOMPETENSLYFTET

På Driftavdelningen har stora utbildningsinsatser gjorts under hösten. Detta i syfte att säkerställa och bredda kompetensen.

VÄXANDE UPPDRAG

Storleken på uppdragen har ökat genom att nya fastigheter i kommunen har tillkommit men vi har också breddat dem, t.ex. med nytt ansvar för konstgräsplanen och utökade tjänster inom lokalvården.

COVID-19

Vi har under året följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer, för att aktivt bidra till en minskad smittspridning. När restriktionerna lättade i september, hanterades de felanmälningar i våra bostäder som vi valt att vänta med, vilket innebär att vi vid årets slut inte hade någon ”skuld” kvar.

Våra områden



Mejselvägen 8–12



Gammeltorpsvägen 5



Gammeltorpsvägen 1



Dahlbergsväg 2–8

”

**Mannen
som svarar i telefon
är fantastisk. Trevlig
och hjälpsam...**

Hyresgäst hos Nybo





” Skötseln
av grönområdena
är jättebra...

Hyresgäst hos Nybo





Lundavägen 20



*Granebovägen
15 och 19*



*Maskinförarevägen
52-60*



Järnavägen 5-7



**Tack för
uteplatsen, sommarung-
domarnas målning och
ogräsrensning...**

Hyresgäst hos Nybo

Personal

Nyckeltal

- ✓ NMI (jämförs fr.o.m. 2022)
- ✓ Sjukfrånvaro: 7,89%
- ✓ Medelålder: 49 år
- Könsfördelning
Kvinnor: 62%
Män: 38%
- ✓ Kvinnor i ledande befattning: 3 av 4
- ✓ Pensionsavgångar: 0
- ✓ Personalomsättning: 21%

Nybo följer ett övergripande personalrelaterat mål - *En väl fungerande organisation*. Det är ett viktigt mål för oss som bolag och för våra medarbetare. Målet genomsyras av att skapa så bra förutsättningar som möjligt för medarbetare och chefer inom Nybo.

Inom målet mäter vi två kvalitetsfaktorer; sjukfrånvaro samt Nöjd Medarbetarindex (NMI). Sjukfrånvaron för 2021 är 7,89% vilket är högre än fjolårets 6,98%. NMI mäter vi i en medarbetarpuls månadsvis och trenden under 2021 har varit tydligt positiv.

Under året har 4 nya medarbetare börjat hos oss, 1 medarbetare har fått ny tjänst

inom företaget och 7 personer har avslutat sin tjänst hos oss.

En personalomsättning runt 20% är inte extrem men vår förhoppning och målsättning är att den ska vara lägre nästa år då den förändring vi har varit inne i närmar sig sitt slut.

Vi har genomfört många åtgärder för att stoppa smittspridningen och för att trygga arbetsmiljön för våra medarbetare under pandemin och Nybo hade tidigt en plan som följdes och som har uppdaterats kontinuerligt. Flexibiliteten hos personalen att ställa upp och ställa om till nationella såväl som interna riktlinjer som dessutom ändrats från dag till annan har varit helt fantastisk.

Projekt

BROKVARN

Nybo har producerat 28 nya lägenheter i Brokvarn under 2021. Lägenheterna hyrdes ut direkt och inflyttningen skedde i oktober 2021.

ÅSHÖJDSVÄGEN

Vi har under året arbetat med att hitta lösningar där radonvärdena varit över gällande gränsvärden. Arbetet har varit framgångsrikt och vi väntar på slutresultatet av pågående långtidsmätning.

KARAFFEN

Nybo har planerat för en förnyelse av kvarteret Karaffen och har under året fått beslut i kommunfullmäktige om finansiering av projektet som innebär rivning av 2 fastigheter med totalt 78 lägenheter samt nyproduktion av 102 nya lägenheter med hög standard och god tillgänglighet. Projektet kommer att pågå 2022–2023.

UNDERHÅLL

En avloppsrenovering och dränering har genomförts på Gammeltopsvägen 1.

Miljö och hållbarhet

ALLMÄNNYTTANS

KLIMATINITIATIV

Nybo är anslutna till Allmännyttans klimatinitiativ som har 2 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

Bergvärme och individuell mätning av varmvatten har varit en del i vår senaste nyproduktion vilket bidrar till en lägre energiförbrukning.

Energieffektivisering

Under 2021 påbörjades modernisering och utbyte av styrsystem i Nykvarns kommuns fastigheter, skolor etc. vilket bidrar till att minska energiförbrukningen. Först ut är Lillhagaskolan. Vi förbereder för laddning av elfordon vid all nyproduktion.

Vi har möjliggjort laddning av elfordon och byter till LED-belysning vid vårt kontor på Norra Stationsvägen 26.

Återbruk av material

Nybo har t.ex. tagit tillvara lekutrustning från rivningen av gamla IP och monterat den vid paviljongen/förskolan på Björkestaskolan. Mycket uppskattat av barnen.

Ett annat exempel är flytten som gjordes av den enorma Rododendronbusken vid Gammeltopsvägen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ledningsgrupp och styrelse



Stående från vänster:
Pernilla Mattsson-Egner HR,
Per Nilsjö Verksamhetsutvecklingschef

Sittande från vänster:
Janette Jardefalk VD, Tanja Forsström Driftchef



Översta raden från vänster: *Peter Nyman Styrelseordförande, Bengt Johansson Vice ordförande*
Andra raden från vänster: *Urban Söder, Michael Henriksson 2:e Vice ordförande, Anders Roos, Mats Claesson.* Tredje raden från vänster: *Thorbjörn Wallin, Karl-Erik Johansson, Lena Schulte, Patrick*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Nykvarnsbostäder (Nybo), org. nr. 556577–2323, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Uppgifterna i denna förvaltningsberättelse avser AB Nykvarnsbostäder.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2021

Styrelsen har under året sammanträtt vid 10 tillfällen. Bolagsstämman hölls i april.

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDE

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

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.

Under mandatperioden ska Nybo ha en nyproduktion av minst 100 lägenheter.

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 samt gator med vinterväghållning, vägar och parker. Verksamheten ska utföras enligt de avtal som ingåtts mellan kommunen och Nybo. Avtalen anger pris, specifikationer och krav på tjänsterna.

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 konjunkturnedgångar 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. Detta krav på självfinansiering ska uppnås balanserat inom en fyraårsperiod. Investeringar i nyproduktion av bostäder ska självfinansieras till minst 10 %.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Nybo och Hyresgästföreningen har enats om 2021 års hyror. För 2021 är ökningen 0,96 % fr.o.m. februari. I slutet av 2021 genomfördes ny förhandling om 2022 och 2023 års hyror.

Färdigställande av 28 lägenheter på Mejselvägen (Brokvarn).

Vi har lyft 25 Mkr i finansieringen av nyproduktionen (Brokvarn).

15,7 Mkr i investeringsstöd och energibidrag har beviljats för Brokvarn.

Pågående projektering av Karaffen 1 & 4 inför rivning av befintliga byggnader och nybyggnation.

EKONOMI

Resultat

Årets resultat uppgår till 10 729 Mkr (4 289 Mkr) före bokslutsdispositioner och skatt. Nettoomsättningen uppgår till 122 480 Mkr (91 488 Mkr).

Hyreshöjningen för 2021 gav en intäktsökning med ca 412 tkr.

Nybo har inte drabbats av någon hyresnedsättning pga. Corona.

Intäkterna från uppdragsverksamheten har ökat till följd av en ökad vidarefakturering. Driftskostnaderna ökar 2021 jämfört med 2020.

En större stamreovering i fastigheten Nykvarn 10:30 pågår.

Kostnaden för planerat underhåll på ägda fastigheter uppgår till 1,7 Mkr (1,9 Mkr). En högre kostnad var budgeterad, men Corona har medfört att flera underhåll har skjutits fram.

Avskrivningarna har ökat och anledningen är aktivering av nyproduktion.

Inga nedskrivningar görs i årets bokslut.

FINANSIERING

Bolagets upplåning sker via kommunen och uppgick till 344 450 tkr (320 450 tkr).

Den genomsnittliga räntesatsen under 2021 har varit 1,76 %. 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 % ränteförändring en resultatpåverkan med 3,4 mkr (ränteavdragsbegränsningen undantagen).

Soliditet

De finansiella kostnaderna uppgår till 5 998 tkr (5 747 tkr).

Soliditeten 2021 är 21,1 % (20,9 %).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Variationen på fastighetsbeståndet är stort, där den äldsta fastigheten är uppförd redan på 1950-talet och den senaste stod inflyttningsklar i oktober 2021. I jämförelse med många andra kommunala fastighetsbolag är dock Nybos bestånd relativt ungt.

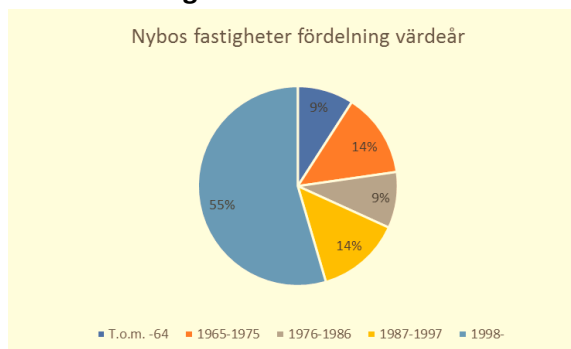
Fastighetsvärden

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 735 Mkr (658 Mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 349 Mkr (325 Mkr). Värderingen har gjorts i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen Datscha, med de parametrar som gäller för det läge där respektive fastighet är belägen.

För det fall ett byggnadsvärde minskar oförutsett och kraftigt samt om värdeminskningen antas bli bestående, skall det göras en nedskrivning av byggnadens bokförda värde.

Fastigheternas värdeår

Nybos fastigheter fördelning värdeår



Byggnationer

Under året har 28 lägenheter byggts med inflyttning under oktober månad. Investeringskostnad 58,7 Mkr (minus investeringsstöd 15,7 Mkr).

Köp och försäljningar

Inga fastighetsköp eller försäljningar har genomförts under 2021.

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 c:a 8,6 % vilket är lägre än fg. år. Vid årets slut stod 6 114 personer i Nybos bostadskö och väntetiden för en lägenhet är i snitt 3,5 år.

RISKANALYS

Risken för exponering 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.

Intäkter

Det är fortsatt lägre nivåer än kostnadsökningar som Nybo har för till exempel löner och material. Fortsatt låga hyresökningar skapar en osäkerhet för framtiden då underhållsbehoven ökar. Vid en eftersläpning av hyresökningarna riskerar detta i samband med gällande regler för Nybo att minska förmågan att investera och underhålla fastigheterna på sikt.

Drift och underhåll

I relation till de låga rörelserna på intäktsidan ger marknaden dock inte några större genomslag på låga justeringar gällande kostnadssidan. Inom entreprenaderna så påverkas dessa kostnader av byggbranschens högkonjunktur. Likaså på förbrukningssidan och inom lönerörelsen ser vi procentuella kostnadsökningar som inte står i jämförelse med ökningarna på intäktsidan. Detta kräver översyn och effektiviseringar för att på sikt skapa jämvikt mellan kostnadsökningar och intäkter. Även med ett åldrande fastighetsbestånd ökar risker och kostnader för reparationer och skador. Detta skapar behov av långsiktighet och väl genomfört och planerat underhåll för att på sikt skapa goda förutsättningar för att minska reparationskostnader.

Nyproduktion och investeringar

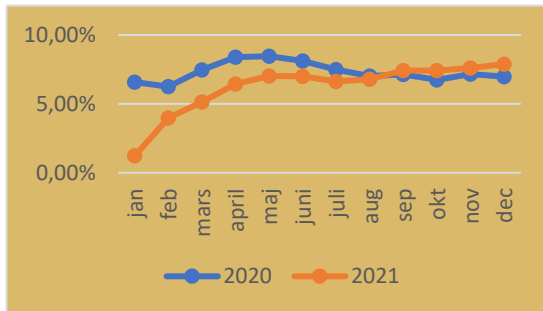
Nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd skapar riskexponering i förhållande till marknad och kostnader. Nyproduktionen som utförs skall ske med varsamhet gällande kostnader för att inte skapa glidningar i hyresnivåerna och för att inte skapa vakanser. Likväl krävs investeringar i det befintliga beståndet för att långsiktigt minimera kostnader för reparationer och skador och därmed långsiktigt värdebevarande. Både nyproduktion och investering påverkar Nybos nyupplåning då självfinansieringen uppgår till minimum 10 %.

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). Sjukfrånvaron för 2021 är 7,89 % vilket är högre än fjolårets 6,98 % men får ändå ses som en bra siffra med tanke på pandemin.



NMI mäter vi löpande med början 2021 i en medarbetarpuls och resultatet i slutet av 2021 visar en positiv trend.

FRAMTIDSUTSIKTER

Bedömningen om låga räntor framöver består. Det medför lägre kostnader för nyupplåningen även då vi binder våra ränteflöden under en längre period. Nybo ämnar inte ändra sin strategi att binda ränteflödena under längre tid.

För att långsiktigt möjliggöra investeringar och underhåll av fastigheter ställs fortsatta krav på effektiviseringar både organisatoriskt, ekonomiskt och energimässigt. Klimat- och energieffektivisering i det befintliga beståndet är ett arbete som ständigt pågår. Den nya organisationen fortsätter att ge oss möjlighet till att följa upp och styra verksamheten på ett bättre sätt. Detta är nödvändigt för att klara av de kommande årens tillväxt. Det är ett fortsatt stort fokus på digitalisering och det kommer

vara ett viktigt redskap för oss genom att skapa rätt förutsättningar i nyproduktionen och underhållsarbeten samt hur vi arbetar gentemot våra kunder.

ORGANISATIONS- ANSLUTNINGAR

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

TAXERINGSVÄRDE

Fastigheternas taxeringsvärde för bolagets fastighetsbestånd uppgår till c:a 307 Mkr.

FÖRSÄKRINGAR

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

VÅRA FASTIGHETER

Fastigheter 2021-12-31 (med lägenhetsfördelning)

Fastighet	Färdigställt år	Bokfört värde	Taxeringsvärde 2020 ¹	Marknadsvärde 2021	Lhg antal	Lgharea	Lgh medelyta	Totalhyra/kvm 2021	Lokaler uthyrd area	Antal 1rok	Antal 2 rok	Antal 3 rok	Antal 4rok
Grytan 5 Dahlbergsväg 2-8	2006	23 848 803	79 704 000	101 972 000	24	1512	63	1537		0	8	8	8
Grytan 5 Åshöjdsvägen 1-58	1982	19 400 465		34 802 000	88	7172	81,5	1186	250	0	22	22	44
Kaffebryggaren 2	1992	4 986 912	16 365 000	21 960 000	22	1476,2	67,1	1161		2	14	0	6
Kaffekvarnen 12	2004	15 063 173	19 906 000	33 581 000	24	1512	63	1482		0	8	12	4
Kaffekvarnen 17	2005	1 104 390	2 062 000	1 817 000	1	69,7	69,7	1354		0	0	1	0
Kaffekvarnen 19	2005	1 105 081	2 171 000	1 817 000	1	69,7	69,7	1354		0	0	1	0
Karaffen 1	1968	5 705 119	30 800 000	25 903 000	42	3083	73,4	1013		0	21	21	0
Karaffen 2 Skogsv. 1	1967	14 577 797	14 696 000	28 859 000	30	1314,9	43,83	1518		27	3	0	0
Karaffen 2 Skogsv. 1B	2015	37 340 545		53 976 000	24	1882,6	78,4	1810		1	2	10	11
Karaffen 3	2015	71 249 369		101 900 000	48	3522,6	73,4	1850		1	8	25	14
Karaffen 4	1967	5 336 050	2 600 000	22 805 000	36	2603	72,3	1034		0	18	18	0
Kniven 1	2010	3 903 439	2 408 000	4 635 000	3	157	52,3	1569		1	1	1	0
Kniven 2	2010	3 898 733	2 408 000	4 629 000	3	157	52,3	1569		1	1	1	0
Kniven 3	2010	3 898 733	2 408 000	4 682 000	3	157	52,3	1569		1	1	1	0
Kniven 4	2010	3 898 734	3 309 000	4 187 000	2	156	78,0	1461		0	0	2	0
Kniven 5	2010	3 898 733	3 309 000	4 063 000	2	156	78,0	1461		0	0	2	0
Kniven 6	2010	3 898 731	3 309 000	4 132 000	2	156	78,0	1461		0	0	2	0
Nykvarn 10:30	1953	13 870 404	24 978 000	35 205 000	45	2401,5	53,4	1133	278	15	18	10	2
Sandtorp 3:229	2013	46 238 310	33 800 000	57 078 000	44	1980	45,0	1840		0	44	0	0
Ströpsta 3: 517	2021	44 825 820		62 500 000	28	1580	56,4	1690		4	16	8	0
Stöpplaren 6 & 7		19 878 979		20 251 000	0				1901	0	0	0	0
Takpenseln 1	1960	12 185 297	14 744 000	27 906 000	28	1410	50,4	1362	33	8	12	8	0
Takpenseln 2	1992	1 551 116	6 100 000	7 428 000	12	495,2	41,3	1227	87	8	0	4	0
Tillbringaren 1	1965	19 726 706	27 855 000	22 153 000	45	2709	60,2	1234	187	15	12	18	0
Tillbringaren 3	1986	4 925 285	14 228 000	20 251 000	19	1404,7	73,9	1094		0	9	9	1

¹ Taxeringsvärde saknas i vissa fall (exempelvis beroende på nyproduktion, omklassificering eller förtätning)

FLERÅRSÖVERSIKT

Avseende AB Nykvarnsbostäder per den 31 december 2021

Fastighetsbestånd	2021	2020	2019	2018	2017
Antal bostäder	576	548	548	549	552
Varav servicelgh med lokalkontrakt	54	54	54	53	54
Antal lokalkontrakt	8	8	6	6	6
Bostadsarea kvm	37 137	35 557	35 557	35 557	35 627
Lokal area kvm	2 735	2 735	2 735	2 735	2 735
Uthyrd area kvm	36 766	35 201	35 201	35 201	35 271
Flyttningsfrekvens	8,68%	15,3%	14,4%	12,9%	14,7%
Vakansgrad	0,90%	0,91%	0,95%	0,99%	0,99%
Genomsnitts hyra, bostäder					
Totalhyra kr/kvm * Grundhyra	1 348	1 318	1 297	1 281	1 265
Ekonomi tkr					
Nettoomsättning	122 480	91 488	84 085	83 631	81 028
varav uppdragsverksamheten	70 605	40 789	34 460	35 284	33 237
Hysesintäkter, brutto	51 876	50 699	49 625	47 964	47 404
Hyses bortfall o rabatter	359	435	255	52	106
Underhållskostnader	31 331	16 492	9 415	10 037	9 005
Driftskostnader, ägda	52 202	43 017	47 764	42 478	36 500
Fastighetsskatt	697	769	646	634	624
Marknadsvärde fastigheter	735 266	657 891	640 181	623 509	612 056
Driftnetto bostäder Tkr	25 795	21 236	21 224	23 300	28 318
Avskrivningar	12 523	12 491	11 655	10 383	10 553
Finansiella kostnader	5 998	5 747	5 690	6 467	7 441
Rörelseresultat	16 687	9 895	10 535	13 588	16 025
Resultat före bokslutsdisp o skatt	10 729	4 289	4 901	7 200	8 677
Balansomslutning	478 090	443 919	439 728	439 572	430 198
Skulder till kreditgivare	345 450	320 450	320 450	320 450	320 450
Avkastning på totalt kapital %	3,80%	2,30%	2,40%	3,20%	3,80%
Soliditet, %	21,1%	20,9%	20,3%	20,3%	19,5%
LTV	47%	49%	50%	51%	52%
Lönsamhet-riskbuffert					
Vinstmarginal, %	13,6%	10,8%	12,5%	16,2%	19,8%

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

NYCKELTAL

Översikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Tkr	122 480	91 488	84 085	83 631
Resultat efter finansiella poster, Tkr	10 729	4 289	4 901	7 200
Avkastning på totalt kapital %	3,5%	2,3%	2,4%	3,2%
Balansomslutning, Tkr	478 090	443 919	439 862	439 572
Soliditet, %	21,1%	20,9%	20,4%	20,3%
Medelantal anställda	34	34	36	34
Driftnetto bostäder, Tkr	25 795	21 236	21 224	23 300
Marknadsvärde	735 266	657 891	640 181	623 509

NyckeltalsdefinitionerAvkastning på totalt kapital

(Rörelseresultatet + finansiella intäkter)/totalt kapital

Soliditet

Justerat 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	66 412 216	1 969 306
Överföring av föregående års resultat			1 969 306	-1 969 306
Aktieutdelning på ordinarie bolagsstämma			-139 500	
Årets resultat				6 308 943
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	68 242 022	6 308 943

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 2020 balanserade vinstmedel	68 242 022
Periodens resultat	6 308 943
Summa disponibla vinstmedel	74 550 965

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	174 000
Att balansera i ny räkning	74 376 965

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2021 enlighet med 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

Styrelsens motivering

I nuvarande lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsbolag finns begränsningar avseende utdelning.

Styrelsen anser att AB Nykvarnsbostäders ekonomiska ställning är god samt att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt att den ej heller hindrar bolaget från att fullgöra erforderliga investeringar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	2	122 480 555	91 487 935
Övriga intäkter	3	102 010	129 180
Summa rörelseintäkter		122 582 565	91 617 115
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	4	-31 330 768	-16 491 990
Driftskostnader övriga	5,6	-52 201 745	-43 017 328
Taxebundna kostnader		-9 143 322	-8 952 300
Fastighetsskatt		-696 827	-768 855
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-12 522 806	-12 491 388
Summa rörelsekostnader		-105 895 468	-81 721 861
Rörelseresultat		16 687 097	9 895 254
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	39 956	140 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 997 802	-5 747 249
Resultat från finansiella poster:		-5 957 846	-5 606 623
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		10 729 251	4 288 631
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-3 681 000	-1 660 000
Återföring av periodiseringsfond		1 450 000	500 000
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		-361 000	-654 000
Summa bokslutsdispositioner		-2 592 000	-1 814 000
Resultat före skatt		8 137 251	2 474 631
Skatt på årets resultat	10	-1 828 308	-505 325
Årets resultat		6 308 943	1 969 306

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	11		
Byggnader och mark		386 454 268	353 958 380
Maskiner, inventarier och tillval		15 756 364	17 125 296
Pågående ny- och ombyggnad		4 449 050	9 645 332
Summa materiella anläggningstillgångar		406 659 682	380 729 008
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Långfristiga fordringar			
	13		
Uppskjuten skattefordran		987 746	908 944
Övriga långfristiga fordringar		72 768	61 702
Summa långfristiga fordringar		1 060 514	970 646
Summa anläggningstillgångar		407 760 196	381 739 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 339 908	1 731 201
Kundfordringar Nykvarns kommun		7 662 714	6 106 297
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	14	42 550 878	49 897 848
Skattefordran		0	989 806
Övriga fordringar	15	17 726 088	2 240 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 049 848	1 214 168
Summa kortfristiga fordringar		70 329 436	62 179 473
Kassa och bank		21	21
Summa omsättningstillgångar		70 329 457	62 179 494
Summa tillgångar		478 089 653	443 919 148

BALANSRÄKNING (forts)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		68 242 022	66 412 217
Årets resultat		6 308 943	1 969 306
Summa fritt eget kapital		74 550 965	68 381 523
Summa eget kapital		89 951 965	83 782 523
Obeskattade reserver			
Avskrivningar inventarier utöver plan	16	2 748 000	2 387 000
Periodiseringsfonder		11 166 000	8 935 000
Summa obeskattade reserver		13 914 000	11 322 000
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	7 502 205	7 870 071
Summa avsättningar		7 502 205	7 870 071
Långfristiga skulder			
Skuld till Nykvarns kommun	18	344 450 000	320 450 000
Summa långfristiga skulder		344 450 000	320 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 367 913	10 802 066
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		427 033	1 070 262
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun		10 800	13 500
Skatteskulder		49 849	0
Övriga skulder		1 157 682	1 374 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 258 206	7 233 897
Summa kortfristiga skulder		22 271 483	20 494 554
Summa eget kapital och skulder		478 089 653	443 919 148

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	16 687 097	9 895 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-41 500	0
Realisationsförluster och utrangeringar	0	191 261
Avskrivningar och nedskrivningar	12 522 806	12 491 388
Betald skatt	-1 235 321	-753 212
	27 933 082	21 824 691
Erhållen ränta	39 956	140 626
Erlagd ränta	-5 997 802	-5 747 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 975 236	16 218 068
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	1)	
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 154 133	18 900 584
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 453 480	-10 646 586
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	41 500	95 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 411 980	-10 551 586
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	24 000 000	0
Förändring av långfristiga fordringar	-11 066	-22 865
Lämnad utdelning	-139 500	-154 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 849 434	-177 365
Förändring av likvida medel	1)	
	-10 408 413	8 171 633
Likvida medel vid årets början	47 288 119	39 116 486
Likvida medel vid årets slut	36 879 706	47 288 119

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.

Övriga intäkter redovisas i den period dessa avser.

Kundfordringar/fordringar

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas på Byggnader

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

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 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.

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

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	50 978 714	49 966 232
Hysesintäkter, lokaler	897 136	733 433
Förvaltningsavtal	70 604 704	40 788 269
	122 480 554	91 487 934

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Återvunna kundförluster	746	46 804
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	41 500	0
Försäkringsersättning	0	72 442
Erhållna bidrag	21 183	0
Övriga intäkter	38 581	9 934
	102 010	129 180

Not 4 Underhållskostnader

2021	Bostäder	Kommersiella ytor Lokaler	Verksamhetslokal er	Gata Park VA	Övriga
Reparationer	1 214	14	3 700	89	4
Lägenhetsunderhåll	963	0	3	0	0
Övrigt underhåll	818	128	23 364	1 034	0
Summa	2 995	142	27 067	1 123	4
2020					
Reparationer	2 866	8	3 423	359	22
Lägenhetsunderhåll	1 343	0	33	0	0
Övrigt underhåll	906	26	7 152	354	0
Summa	5 115	34	10 608	713	22

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

Not 5 Personal

	2021	2020
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	19	19
Män	15	15
Summa	34	34
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	5	5
Kvinnor	1	1
	6	6
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	1 561 094	1 570 115
Övriga anställda	15 952 933	15 568 972
Summa	17 514 027	17 139 087
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	273 921	463 295
Pensionskostnader, övriga	920 267	938 182
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 650 001	5 020 116
Summa	6 844 189	6 421 593

Vid uppsägning 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

	2021	2020
Revisionsuppdrag	216 763	362 203
Skatteuppdrag	0	0
Övriga uppdrag	64 979	193 218
	281 742	555 421

Not 7 Avskrivningar och nedskrivning

	2021	2020
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	10 508 159	10 269 296
Inventarier	2 014 647	2 222 093
Summa avskrivningar och nedskrivningar	12 522 806	12 491 389

Not 8 Rän-teintäkter

	2021	2020
Rän-teintäkter	39 956	138 626
Övriga finansiella intäkter, HBV	0	2 000
Summa	39 956	140 626

Not 9 Rän-tekostnader

	2021	2020
Rän-tekostnader, långfristigt lån	5 998 702	-5 747 249
Summa	5 998 702	-5 747 249

Not 10 Avstämning av aktuell och effektiv skatt

	2021	2020
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-2 274 977	-1 176 693
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	446 668	671 368
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	0	0
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	0
	-1 828 309	-505 325
Avstämning av effektiv skattekostnad		
Resultat före skatt	6 687 251	1 974 631
Skatt enligt gällande skatteregler 20,6%	1 377 574	422 571
Skatt föregående års taxering	-1	-1
Skatt på skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	566 190	625 555
Skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	9 203	8 319
Skatt på återförd periodiseringsfond	316 622	110 210
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	5 389	10 039
Skatt på direktavdrag enligt det utvidgade reparationsbegreppet	0	0
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0
Ej avdragsgill räntekostnad	0	0
Skatt på ej bokförda intäkter	0	0
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	0	0
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-446 668	-671 368
Redovisad skatt	1 828 309	505 325
Effektiv skattesats	27,34%	25,59%

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	455 743 455	453 647 413
Inköp	35 452 239	1 331 207
Omklassificeringar	7 551 808	950 200
Försäljning/ uttrangering	0	-185 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	498 747 502	455 743 455
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-101 785 075	-91 570 489
Årets avskrivningar	-10 508 159	-10 269 296
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/uttrangering	0	54 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 293 234	-101 785 075
Bokfört värde	386 454 268	353 958 380
Marknadsvärde	735 265 544	657 890 544

Not 11 Materiella anläggningstillgångar forts

	2021	2020
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	37 896 798	37 510 432
Inköp	645 715	790 686
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/uttrangering	-516 240	-404 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 026 273	37 896 798
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 771 502	-18 798 123
Årets avskrivningar	-2 014 647	-2 222 093
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/uttrangering	516 240	248 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 269 909	-20 771 502
Bokfört värde	15 756 364	17 125 296
	2021	2020
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 645 332	2 070 838
Inköp	2 355 526	8 524 694
Försäljning/uttrangering	0	0
Omklassificeringar	-7 551 808	-950 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 449 050	9 645 332
Bokfört värde	4 449 050	9 645 332

	2021	2020
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000
Not 13 Långfristiga fordringar		
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader	987 746	908 944
Övriga fordringar	72 768	61 702
	1 060 514	970 646
Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun		
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	36 879 706	47 288 098
Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc	5 671 193	2 609 750
Bokfört värde	42 550 899	49 897 848
Not 15 Övriga fordringar		
Överskott skattekonto	2 000 000	2 205 544
Fordran investeringsstöd	15 705 200	0
Övriga fordringar	20 888	34 609
Summa	17 726 088	2 240 153
Not 16 Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond beskattningsår 2015	0	1 450 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	1 900 000	1 900 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2019	3 495 000	3 495 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2020	430 000	430 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	1 660 000	1 660 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2022	3 681 000	0
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	2 748 000	2 387 000
Summa obeskattade reserver	13 914 000	11 322 000

Not 17 Avsättningar för skatter

	2021	2020
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden	7 502 205	7 870 071
Summa avsättningar	7 502 205	7 870 071

Not 18 Skuld till Nykvarns Kommun

Skuld	skuld per 2021-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Låneskuld till Nykvarns kommun	344 450 000	0	0	344 450 000
Summa	344 450 000	0	0	344 450 000

Not 19 Eventualförpliktelser

	2021	2020
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	310 500	304 730

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Covid-19

Vi fortsätter naturligtvis att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer för att bidra till en minskad smittspridning.

Underskrifter

REVISORER

Ernst & Young AB

Auktoriserad revisor, Johanna Eklöf, Ernst & Young.

Lekmannarevisorer, Håkan Tornesque och Rolf Pettersson (ersättare).

STYRELSE

Ordinarie ledamöter var vid årsskiftet Peter Nyman Ordförande, Bengt Johansson 1:e vice ordförande, Mikael Henriksson 2:e vice ordförande, Anders Roos samt Mats Claesson.

Suppleanter har varit Lena Schulte, Karl-Erik Johansson, Thorbjörn Wallin, Urban Söder samt Patrik Claesson.

Nykvarn den

2022

Peter Nyman
Ordförande

Bengt Johansson
1:e Vice Ordförande

Anders Roos

Mats Claesson

Michael Henriksson
2:e Vice Ordförande

Janette Jardefalk
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2022

Ernst & Young AB

Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor