

# Årsredovisning

## AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsår 2001-01-01 - 2001-12-31

GR 14

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

---

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2001-01-01 - 2001-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för AB Nykvarnsbostäder avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	11

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. ~~\_\_\_\_\_~~

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

---

## VD har ordet

Så är tiden kommen att summera år 2001 – Nykvarnsbostäders andra verksamhetsår, men också att blicka framåt.

Det ekonomiska resultatet visar en mindre vinst, trots, för bolaget, kraftfulla insatser när det gäller det planerade och löpande underhållet. En underhållsplan för våra fastigheter har tagits fram för de kommande tio åren. Detta ger möjligheter att använda våra resurser för underhåll på bästa sätt.

Som nybildat bolag har fokus lagts och kommer att läggas på att förbättra våra arbetsmässiga och administrativa rutiner för att effektivisera vår verksamhet.


Bolagets soliditet är idag 2,3 % vilket är alldeles för lågt för ett litet fastighetsbolag. Glädjande nog så beslutade ägaren, Nykvarns kommun, i december 2001 att öka aktiekapitalet med ytterligare 10 Mkr, vilket kommer att öka soliditeten till drygt 6 %. Detta kapitaltillskott ger bolaget möjligheter till nya investeringar och ökade underhållsbidrag.

Idag söker många personer bostad i Stor-Stockholm, så också i Nykvarn. Även många av våra nuvarande hyresgäster önskar av olika skäl att byta sin lägenhet. Trycket på att producera nya hyreslägenheter är stort. Nykvarnsbostäder har tillsammans med SABO och sju andra kommunalägda fastighetsbolag i Stockholms län inbjudit Sveriges entreprenörer till en tävling "Sökes: ett nytt sätt att bygga hyreshus". Målet med tävlingen är att kunna bygga och hyra ut en tvårumslägenhet på 65 kvm till en månadskostnad på ca 6 000 kr. Diskussioner med ägaren pågår om markinköp för en produktion av 25 - 50 lägenheter.

Ett flertal åtgärder har vidtagits för att öka trivseln i Nykvarns Centrum, till gagn för konsumenter, handlare och medborgare. Många medborgare i vår kommun har idag förhoppningar om en rejäl ansiktslyftning av Centrum, men bolagets ekonomiska möjligheter till detta är klart begränsade, varför endast mindre åtgärder kommer att genomföras under det kommande året. Däremot kommer investeringar att göras för att öka urvalet av butiker i centrum. Systembolaget kommer att öppna en butik inom de närmaste månaderna.

Slutligen vill jag tacka styrelse, medarbetare och min företrädare för goda insatser under året 2001

Nykvarn i mars 2002

Herje Larson 

## Förvaltningsberättelse

### Organisationsanslutning

Nykvarnsbostäder är anslutet till branschorganisationen SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och till arbetsgivarorganisationer FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) samt till HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

### Nyproduktion

Under år 2002 kommer företaget att bygga en enplansvilla med två lägenheter och två personalrum i centrala Nykvarn för särskilda boendeformer. Tomtmark har inköpts av Nykvarns kommun.

Nykvarnsbostäder medverkar i en byggtävling tillsammans med sju andra kommunala bostadsföretag runt Stockholm och SABO med mottot "Sökes; ett nytt sätt att bygga hyreshus". Målet är att kunna erbjuda en tvårumslägenhet på 65 kvm med en hyra på cirka 6.000 kronor per månad. Eventuell produktion i Nykvarn kommer att beslutas under året tillsammans med ägaren.

### Planerat underhåll

Planerat underhåll, exklusive underhåll i bostadslägenheterna, uppgick till 1,5 Mkr (1,4 Mkr) och innefattade åtgärder som stam- och badrumsrenoveringar Gammeltorpsvägen 1 D, takomläggning i Tjusarstigen 19-35 och Åshöjdsvägen 60, byte av kyl- och värmepumpsanläggning i centrum samt ett antal tvättstugerenoveringar.

### Drifts-, underhålls- och administrationskostnader

Fjärrvärmekostnaderna har ökat mellan åren bl a på grund av kallare väder och högre taxor. Vidare har kostnaderna för snöröjning också ökat. Ökade resurser har under året lagts på reparationer av lägenheter och allmänna utrymmen, samt även på det planerade underhållet. Personalkostnaderna har ökat då bolaget anställde en reparatör i slutet av år 2000, vilket också medfört att köpta tjänster inom detta område har minskat. Den tidigare verkställande direktören var anställd på konsultbasis men den nye vd:n är anställd i företaget vilket har inneburit lägre konsultkostnader och högre personalkostnader.

### Fastighetsbestånd

Företaget hade vid årets utgång 17 fastigheter med 627 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 40.896 kvm, ett sextiototal lokaler med en sammanlagd yta av 9.108 kvm, samt 487 parkeringsplatser och 70 garageplatser.

### Hyror

Bostadshyror höjdes den 1 april 2001 med 2,3 %.

Efter överenskommelse med Hyresgästföreningen i Stor- Stockholm höjs hyror för bostäder, garage- och parkeringsplatser med 2 % den 1 juni 2002. Lokaler som är kopplade till Hyresgästföreningens förhandlingsordning höjs med 3,3 % den 1 april 2002. *m*

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

---

## Personal

Vid årsskiftet var 8 (7) personer anställda inom bolaget, varav 2 (1) deltid. Av de anställda var 3 (2) tjänstemän och 5 (5) kollektivanställda.

## Nyemission

Ägaren, Nykvarns kommun, har beslutat, den 20 december 2001, att genom nyemission öka aktiekapitalet med 10.000.000 kr till totalt 15.000.000 kr.

## Styrelse

Ordinarie ledamöter i styrelsen har varit Torbjörn Lund, ordförande, Anders Nordström, vice ordförande, Mikko Holkko, Kjell Eriksson, Ulf Andersson t o m 2001-09-10 och Mats Enqvist fr o m 2001-09-21.

Ersättare har varit Allan Harju, Christer Koch och Urban Söder.  
Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under år 2001.

## Revisorer

Auktoriserad revisor har varit t o m 2001-05-29 Ulf Harjulin, Ernst & Young AB och fr o m 2001-05-29 Magnus Karlström, Ernst & Young AB med Magnus Fagerstedt, Ernst & Young AB som ersättare.

Lekmannarevisor har varit Sven Hansson.

## Verkställande direktör

Verkställande direktör t o m 2001-09-30 har varit Lennart Ejenäs och fr o m 2001-10-01 Herje Larson.

## Resultat och ställning

Översikt (Kkr)	2001	2000
Nettoomsättning	36 858	35 271
Resultat efter finansiella poster	148	251
Avkastning på eget kapital	2,7%	20,1%
Balansomslutning	235 840	225 139
Soliditet	2,3%	0,6%
Medelantal anställda	7	6 <i>ml</i>

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

---

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	200 897
Årets vinst	147 803
Kronor	<b>348 700</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till reservfonden avsätts	15 000
i ny räkning överförs	333 700
Kronor	<b>348 700</b> <i>mm</i>

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Resultaträkning

		2001-01-01 -2001-12-31	2000-01-01 -2000-12-31
	Not		
<b>Rörelsens intäkter:</b>			
Nettoomsättning	1	36 857 574	35 271 467
Övriga förvaltningsintäkter		123 236	82 284
		<b>36 980 810</b>	<b>35 353 751</b>
<b>Rörelsens kostnader:</b>			
Underhållskostnader		-3 373 362	-2 685 051
Driftskostnader	2,3	-9 763 466	-9 040 649
Taxebundna kostnader		-8 716 140	-8 060 057
Fastighetsskatt		-1 046 157	-1 190 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2 861 199	-2 801 307
Övriga rörelsekostnader		-2 484	-57 355
		<b>-25 762 808</b>	<b>-23 834 489</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 218 002</b>	<b>11 519 262</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Ränteintäkter	5	470 094	234 979
Räntekostnader	6	-11 540 293	-11 503 343
		<b>-11 070 199</b>	<b>-11 268 364</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>147 803</b>	<b>250 898</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>147 803</b>	<b>250 898</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>147 803</b>	<b>250 898</b>

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Balansräkning

	Not	2001-12-31	2000-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	7		
Byggnader och mark		214 248 796	214 555 168
Inventarier och tillval		1 147 517	638 132
		<b>215 396 313</b>	<b>215 193 300</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	40 000	0
		<b>40 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>215 436 313</b>	<b>215 193 300</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 512 766	74 212
Fordringar på Nykvarns kommun		16 015 519	8 776 787
Övriga fordringar		140 868	0
		<b>19 669 153</b>	<b>8 850 999</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>734 650</b>	<b>1 094 638</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 403 803</b>	<b>9 945 637</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>235 840 116</b>	<b>225 138 937</b> <i>ml</i>

*h*  
*g*



# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Balansräkning, forts

	Not	2001-12-31	2000-12-31
<b><i>Eget kapital och skulder</i></b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital (500 aktier à nom 10 000 kr)		5 000 000	1 000 000
Reservfond		50 000	0
		<b>5 050 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		200 897	0
Årets resultat		147 803	250 898
		<b>348 700</b>	<b>250 898</b>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>5 398 700</b>	<b>1 250 898</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till koncernföretag		217 200 000	217 200 000
		<b>217 200 000</b>	<b>217 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		9 555	0
Leverantörsskulder		7 409 913	2 833 502
Övriga skulder		1 211 053	1 659 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 610 895	2 195 319
		<b>13 241 416</b>	<b>6 688 039</b>
<b><i>Summa eget kapital och skulder</i></b>		<b>235 840 116</b>	<b>225 138 937</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>an</i>

*an*  
*an*

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Kassaflödesanalys

	2001-01-01 Not -2001-12-31	2000-01-01 -2000-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	11 218 002	11 519 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 861 199	2 801 307
	<b>14 079 201</b>	<b>14 320 569</b>
Erhållen ränta	470 094	234 976
Erlagd ränta	-11 545 426	-11 503 340
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i></b>	<b>3 003 869</b>	<b>3 052 205</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning av fordringar	-10 818 154	-8 850 999
Ökning av kortfristiga skulder	6 553 377	6 688 039
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-1 260 908</b>	<b>889 245</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 119 446	-217 994 607
Försäljning av inventarier	20 366	0
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>-3 099 080</b>	<b>-217 994 607</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning av aktiekapitalet	4 000 000	900 000
Förändring av långfristiga skulder	0	217 200 000
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-359 988</b>	<b>994 638</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 094 638</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>734 650</b>	<b>994 638</b> <i>ML</i>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### *Allmänt*

Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning och värdering tillämpas. Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

### *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. Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

#### Avskrivningstider

Datautrustning	33 %
Byggnader	1,5 %
Tillval, med undantag för balkongutrustning	20 %
och säkerhetsdörrar. Dessa skrivs av med	2 %
Inventarier och tillval	20 %

### *Nyckeltalsdefinitioner*

#### Avkastning på eget kapital

Nettoresultat i procent av justerat eget kapital.

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning. *ML*

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning fördelar sig enligt följande:

	Nettoomsättning	
	2001	2000
Bostäder	29 833 187	29 086 620
Lokaler	5 745 621	5 814 685
Övrigt	1 278 766	370 162
	<b>36 857 574</b>	<b>35 271 467</b>

### Not 2 Upplysning av revisorns arvode

Arvode och kostnadsersättning	2001	2000
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	83 000	106 625
Övriga uppdrag	76 000	0
	<b>159 000</b>	<b>106 625</b>

### Not 3 Personal

*Medelantalet anställda:*

Män	4	3
Kvinnor	3	3
	<b>7</b>	<b>6</b>

*Löner och andra ersättningar:*

Styrelsen och verkställande direktören	269 631	50 370
Övriga anställda	1 571 631	1 119 325
	<b>1 841 262</b>	<b>1 169 695</b>

*Sociala kostnader:*

Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	5 676	8 801
Pensionskostnader övriga anställda	9 380	8 185
Sociala avgifter enligt lag och avtal	924 951	478 090
	<b>940 007</b>	<b>495 076</b>

Ersättning till förre verkställande direktören har under år 2001 utgått i form av konsultarvode med 535 tkr exkl moms, samt i form av lön till nuvarande verkställande direktören med 93 tkr. Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktör rätt till avgångsersättning motsvarande sex månadslöner. *ML*

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

	2001	2000
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader och mark	2 653 436	2 644 832
Inventarier	200 419	156 475
	<b>2 853 855</b>	<b>2 801 307</b>

	2001	2000
<b>Not 5 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter	470 094	185 495
Räntebidrag	0	49 484
<b>Summa</b>	<b>470 094</b>	<b>234 979</b>

	2001	2000
<b>Not 6 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, långfristiga lån	-11 540 293	-11 481 792
Räntekostnader, övriga	0	-21 551
<b>Summa</b>	<b>-11 540 293</b>	<b>-11 503 343</b>

	2001-12-31	2000-12-31
<b>Not 7 Materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	217 200 000	0
Inköp	2 347 064	217 200 000
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>219 547 064</b>	<b>217 200 000</b>
<i>Ingående avskrivningar</i>	-2 644 832	0
Årets avskrivningar	-2 653 436	-2 644 832
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-5 298 268</b>	<b>-2 644 832</b>

Bokfört värde **214 248 796** **214 555 168**

Taxeringsvärden		
Mark	45 293 000	22 084 000
Byggnad	134 499 000	99 880 000
	<b>179 792 000</b>	<b>121 964 000</b> <i>m</i>

# AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

	2001-12-31	2000-12-31
<b>Inventarier och tillval</b>		
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	794 607	0
Inköp	732 382	794 607
Försäljningar/utrangeringar	-22 850	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 504 139</b>	<b>794 607</b>
<i>Ingående avskrivningar</i>	-156 475	0
Försäljningar/utrangeringar	272	0
Årets avskrivningar	-200 419	-156 475
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-356 622</b>	<b>-156 475</b>
Bokfört värde	<b>1 147 517</b>	<b>638 132</b>

	2001-12-31	2000-12-31
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
4 st andelar i HBV	40 000	0

## Not 9 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	0	0	250 897	1 250 897
Nyemission	4 000 000				4 000 000
Överföring av föregående års resultat		50 000	200 897	-250 897	0
Årets resultat				147 803	147 803
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>50 000</b>	<b>200 897</b>	<b>147 803</b>	<b>5 398 700</b>

# AB Nykvarnsbostäder

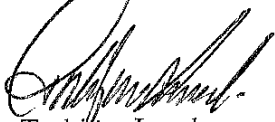
Org nr 556577-2323

---

## Not 10 Förfallotid skulder

Skuld	Skuld per 2001-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skulder till koncernföretag	217 200 000	0	217 200 000	
	<b>217 200 000</b>	<b>0</b>	<b>217 200 000</b>	<b>0</b>

Nykvarn 2002-04-09

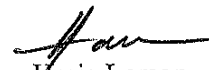
  
Torbjörn Lund  
Styrelsens ordförande

  
Anders Nordström

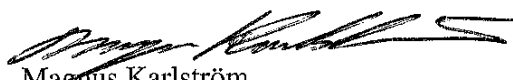
  
Kjell Eriksson

  
Mikko Holkko

  
Mats Enqvist

  
Herje Larson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2002-04-09

  
Magnus Karlström  
Auktoriserad revisor