

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01- 2005-12-31

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

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-3
Översikt och förslag till vinstdisposition	3
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisnings- och värderingsprinciper	8
Noter	9-13

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr.). Uppgifterna inom parantes avser föregående år. *ML*

H

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Organisationsanslutning

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

Nyproduktion

Under året uppförde Nybo fyra fristående kedjehus som hyresrätt.

Med dessa hus ökade bolagets variation på bostadstyper samtidigt som efterfrågan för denna typ av boende kunde mötas.

Ny detaljplan för Centrum utarbetades under året och kunde vinna laga kraft i februari 2006.

I samband därmed fick bolaget direktiv att uppföra 24 lägenheter på Åshöjden. Lägenheterna kommer att uppföras under 2006 inom ramen för Skanskas Bo - klok koncept.

Reparationer, underhåll och HLU

Totala kostnader under denna punkt uppgick till 8,9 Mkr (7,5 Mkr). Av dessa utgör kostnader för HLU 1,8 Mkr (1,1 Mkr). Övriga större kostnader är reparationer och underhåll av lekplatser, utomhusmiljöer, fasadrenoveringar samt kostnader för elunderhåll.

Lokala anpassningar

Under året påbörjades om- och tillbyggnaden av kommunkontoret. Projektet ägs och drivs av kommunen. Arbetet beräknas vara klart under sommaren 2006. Detta innebär bland annat att bibliotek och socialkontor flyttar in i nya mer ändamålsenliga lokaler.

Ett nytt hyresavtal mellan kommunen och bolaget kommer att förhandlas fram i samband med att projektet färdigställs.

Drifts- och administrationskostnader

Årets drift- och administrationskostnader uppgår till 5,9 Mkr (5,2 MKR).

Fler administrativa projekt har bedrivits jämfört med föregående år.

Bland annat så har bolaget gjort två stycken större marknadsundersökningar som syftade dels till att kartlägga vilken typ av efterfrågan på olika typer av boendeformer som finns i Nykvarn och dels till att undersöka egna hyresgästers syn på bolagets servicenivå. Svarefrekvensen var hög vilket ger ett bra underlag till fortsatt arbete med att utveckla verksamheten.

Under året lanserades en ny webbsida för att öka tillgängligheten av bolagets tjänster.

En omställningskostnad för ny organisation, se nedan under personal, har under året belastat bolagets resultat.

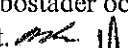
Fastighetsbestånd

Företaget hade vid årets utgång 18 fastigheter med 656 lägenheter omfattande en samlad yta av 42 553 kvm, ett sextiotal lokaler med en sammanlagd yta av 7 675 kvm och lite drygt 500 p-platser samt ett 70-tal garageplatser.

Under 2005 har ingen ny fastighetsvärdering gjorts utan den värdering som gjordes i slutet av 2003 får även i år ligga till grund för årets jämförelse mellan marknadsvärde och bokfört värde.

Marknadsvärdet av årets nyproduktion har satts lika med produktionskostnaden.

Marknadsvärdet uppgick till 292 Mkr (285 Mkr), att jämföras med det bokförda värdet som vid årets utgång uppgick till 240 Mkr (237 Mkr).

I Nykvarn är det fortfarande en stor efterfrågan på bostäder och bolaget har inga vakanser varför 2003 års marknadsvärdering inte anses, i vart fall, ha sjunkit. 

Hyror

Hyresförhandlingarna inför 2006 strandade i december i likhet med många andra allmännyttiga bolags förhandlingar. Ärendet är hänskjutet till Hyresmarknadskommittén för medling.

Vid tiden för undertecknandet av denna årsredovisning var fortfarande hyrorna för 2006 inte klara.

Personal

Under året genomfördes en omorganisation av bolagets städpersonal i syfte att bli mer effektivare och mer kostnadseffektiv. Av den anledningen sades 2 personer upp per den första september 2005 och ersattes med extern underentreprenör.

Upphandlingen av denna tjänst har gjorts enligt LOU.

Bolagets fastighetsskötare organiserades också om till att bli nya områdesvärdar.

Allt detta för att bättre kunna svara upp mot våra hyresgästers krav och på ett positivt sätt bemöta kritik som framkom enligt gjord marknadsundersökning.

Vid årsskiftet var 7 (10) personer anställda inom företaget.

Styrelse

Ordinarie ledamöter i styrelsen har varit Ulf Andersson, ordförande, Ulf Waldekrantz, vice ordförande, Jan Holmqvist, Märtha Dahlberg och Anders Nordström.

Suppleanter har varit Mats Hallberg, Christer Koch och Kent Persson.

Revisorer

Auktoriserade revisorer har varit Magnus Karlström, Ernst & Young med Magnus Fagerstedt, Ernst & Young som suppleant.

Lekmannarevisor har varit Rolf Pettersson med Håkan Andersson som ersättare.

Verkställande Direktör

Johan Tynnerström har under året varit verkställande direktör.

Översikt	2005	2004	2003
Nettoomsättning, kkr	43 803	43 475	40 455
Resultat efter finansiella poster, kkr	792	2 467	1 685
Avkastning på eget kapital, %	4,2%	13,9%	10,4%
Balansomslutning, kkr	258 292	254 334	236 817
Soliditet, %	7,4%	7,3%	7,1%
Medelantal anställda	7	7	7

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 196 518
Årets vinst	552 009
Summa	3 748 527

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:


i ny räkning överförs	3 748 527
Summa	3 748 527

Resultaträkning

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	43 803 807	43 475 155
Övriga intäkter		64 438	156 288
		43 868 245	43 631 443
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-4 165 848	-3 528 328
Driftskostnader	2,3	-15 135 715	-13 491 400
Taxebundna kostnader		-10 493 519	-10 192 037
Fastighetskatt		-1 274 550	-1 274 547
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-5 356 698	-4 932 658
		-36 426 330	-33 418 970
Rörelseresultat		7 441 915	10 212 473
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	96 871	110 417
Räntekostnader	6	-6 746 332	-7 856 201
		-6 649 461	-7 745 784
Resultat efter finansiella poster		792 454	2 466 689
Resultat före skatt		792 454	2 466 689
Skatt på årets resultat	7	-240 445	-706 969
Årets resultat		552 009	1 759 720

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och mark		234 381 454	237 505 487
Maskiner, inventarier & tillval		3 899 617	4 096 970
Pågående ny- och ombyggnad		7 970 238	254 824
Summa materiella anläggningstillgångar		246 251 309	241 857 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		246 291 309	241 897 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 783 108	2 423 027
Fordringar på Nykvarns kommun	10	6 539 289	3 606 576
Övriga fordringar		1 544 969	3 852 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		395 657	904 495
Summa kortfristiga fordringar		10 263 023	10 786 258
Kassa och bank		1 737 360	1 650 158
Summa omsättningstillgångar		12 000 383	12 436 416
Summa tillgångar		258 291 692	254 333 697

Balansräkning, forts	Not	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1.500 aktier)		15 000 000	15 000 000
Reservfond		401 000	221 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>15 401 000</i>	<i>15 221 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 196 518	1 616 798
Årets resultat		552 009	1 759 720
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 748 527</i>	<i>3 376 518</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>19 149 527</i>	<i>18 597 518</i>
Avsättningar	12		
Avsättningar för skatter		1 591 551	1 351 106
<i>Summa avsättningar</i>		<i>1 591 551</i>	<i>1 351 106</i>
Långfristiga skulder	13		
Skuld till Nykvarns kommun		222 200 000	222 200 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>222 200 000</i>	<i>222 200 000</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 998 066	3 311 815
Övriga skulder		121 039	393 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 231 509	8 480 074
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>15 350 614</i>	<i>12 185 073</i>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<i>258 291 692</i>	<i>254 333 697</i>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Kassaflödesanalys	Not	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		7 441 915	10 212 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 356 698	4 932 658
		12 798 613	15 145 131
Erhållen ränta		96 871	110 417
Erlagd ränta		-6 746 332	-7 856 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 149 152	7 399 347
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar 1)		3 455 947	-2 707 501
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		3 165 541	49 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 770 640	4 741 673
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 750 726	-27 104 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 750 726	-27 104 722
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	15 000 000
Förändring av likvida medel 1)		3 019 914	-7 363 049
Likvida medel vid årets början		5 256 735	12 619 784
Likvida medel vid årets slut		8 276 649	5 256 735

1) Fordran på koncernkonto hos Nykvarns kommun redovisas i kassaflödesanalysen som likvida medel. *AK* *HA*

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat 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.

Avskrivningar görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt enligt nedanstående förteckning:

Nyttjandeperioder uppgår till:

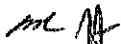
Datautrustning	33%
Byggnader	2%
Kundanpassningar kommersiella lokaler	20%
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	4%
Inventarier och tillval	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning. 

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Bostäder	36 390 172	35 309 058
Lokaler	6 670 843	5 846 031
Övrigt	742 792	2 320 066
Summa	43 803 807	43 475 155

Not 2 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Revisionsuppdrag	70 702	142 026
Övriga uppdrag	21 211	114 411
Summa	91 913	256 437

Not 3 Personal

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Summa	7	7

Löner och andra ersättningar:

Styrelsen och Verkställande direktörer	750 489	562 109
Övriga anställda	1 870 481	1 745 121
Summa	2 620 970	2 307 230

Sociala kostnader:

Pensionskostnader för styrelsen och VD	194 792	55 000
Pensionskostnader övriga anställda	75 375	47 159
Sociala avgifter enligt lag och avtal	834 892	751 040
Summa	1 105 059	853 199

Vid uppsägning från företagens sida äger verkställande direktören rätt till avgångsersättning motsvarande 6 månadslöner. *AK*

Noter, forts

Not 4 Avskrivningar

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	4 261 997	3 951 448
Inventarier	1 094 699	981 210
Summa	5 356 696	4 932 658

Not 5 Ränteintäkter

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ränteintäkter	96 871	110 417
Summa	96 871	110 417

Not 6 Räntekostnader

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	6 903 420	7 856 201
Summa	6 903 420	7 856 201

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	240 445	706 969
Summa	240 445	706 969

U

Noter, forts

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	253 332 168	225 578 293
Inköp	1 137 964	25 400 361
Omrubringningar	0	2 353 514
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>254 470 132</i>	<i>253 332 168</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-15 826 681	-11 875 233
Årets avskrivningar	-4 261 997	-3 951 448
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-20 088 678</i>	<i>-15 826 681</i>
Bokfört värde	234 381 454	237 505 487
Taxeringsvärden		
Mark	66 046 000	66 046 000
Byggnad	156 576 000	156 576 000
Summa	222 622 000	222 622 000
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	6 704 920	5 045 245
Inköp	898 073	1 659 675
Utrangering inventarier & tillval	-582 179	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>7 020 814</i>	<i>6 704 920</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 607 950	-1 626 740
Årets avskrivningar	-1 094 699	-981 210
ing vm på utrangerade inventarier	581 452	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-3 121 197</i>	<i>-2 607 950</i>
Bokfört värde	3 899 617	4 096 970 <i>ml</i>

IA

Noter, forts

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	254 824	2 563 652
nyanskaffningar	7 715 414	44 686
Omrubriceringar	0	-2 353 514
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>7 970 238</i>	<i>254 824</i>
Bokfört värde	7 970 238	254 824

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 10 Fordringar på Nykvarns kommun

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Fordran på koncernkonto	6 539 289	3 606 576
Övriga fordringar	0	0
Bokfört värde	6 539 289	3 606 576

Not 11 Eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	15 000 000	221 000	1 616 798	1 759 720	* 18 597 518
Överföring av föregående års resultat		180 000	- 1 579 720	-1 759 720	
Årets resultat				552 009	
Belopp vid årets utgå	15 000 000 *	401 000 *	3 196 518 *	552 009	* 19 149 527

Noter, forts

Not 12 Avsättningar

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Uppskjuten skatt	1 591 551	1 351 106
Bokfört värde	1 591 551	1 351 106

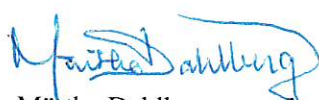
Not 13 Förfallotid skulder

Skuld	Skuld per 2005-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	222 200 000	0	222 200 000	0
Bokfört värde	222 200 000	0	222 200 000	0

Nykvarn den 12/4 2006



Ulf Andersson
Styrelsens ordförande



Märtha Dahlberg



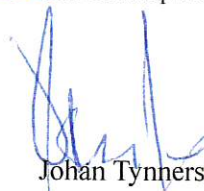
Jan Holmqvist



Anders Nordström



Ulf Waldekrantz



Johan Tynnerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 12/4 2006



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor