

# **Årsredovisning**

## **AB Nykvarnsbostäder**

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01- 2006-12-31

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	9-14

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

## 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 färdigställdes 24 nya lägenheter ( fyra fristående kedjehus) med inflyttning vid årsskiftet. Alla lägenheter är uthyrda. Nyproduktionen gjordes tillsammans med Skanska och deras Bo Klok-koncept.

En försäljning av byggrätt för uppförande av bostadsrätter i Nykvarns Centrum har medfört en realisationsvinst. För att möjliggöra för bolaget att äga och förvalta butikslokaler genomfördes försäljningen efter det att en tredimensionell fastighetsreglering genomförts. Den försålda byggrätten ligger således ovanpå bolagets butiker.

### Reparationer, underhåll och HLU

Totala kostnader för reparationer, underhåll och HLU uppgick till 8,5 Mkr ( 8,9 Mkr). Av dessa utgör kostnader för HLU 1,8 Mkr ( 1,8 Mkr ). Övriga större kostnader är reparationer av fastigheten Grytan 6 i Nykvarns Centrum och fasadunderhåll vid Gammeltorpsvägen.

### Om- och tillbyggnad kommunkontor

Under året färdigställdes om- och tillbyggnaden av kommunkontoret i kommunens regi. Förhandling upptogs med kommunen om nytt hyreskontrakt samt övertagande av till projektet tillhörande kostnader från kommunen. Denna förhandling är ännu inte avslutad.

### Löne- och administrationskostnader


Årets löne- och administrationskostnader uppgår till 6,5 Mkr ( 5,9 Mkr ). Ökningen är bl a hänförlig till den IT-omläggning som gjordes under året. Andra stora kostnader är en extra gjord avsättning för konsultarbeten i samband med övertagande av kommunhusprojektet samt extra konsultarbete till följd av föräldraledig personal.

### Fastighetsbestånd

Företaget hade vid årets utgång 62 st (58st) byggnader innehållande 681st (656st) lägenheter. Den totala bostadshyran uppgick till 44 275 tkr (42 553 tkr). Utöver dessa ingår ett sextiotal lokaler med en sammanlagd yta av 8 422 kvm (7 675 kvm) och lite drygt 700 p-platser (500) samt ett 100-tal garageplatser (70).

I slutet av året genomfördes en marknadsvärdering av bolagets fastighetsbestånd.

Resultatet av denna visar på ett övervärde om 153 Mkr (år 2003 uppgående till 44 Mkr) jämfört med det belopp fastigheterna är upptagna till i balansräkningen.

I Nykvarn är det fortfarande efterfrågan stor på bostäder och bolaget har inga hyresvakanser. 

**Hyror**

Under våren blev hyrorna för 2006 klara efter att förlikningsförfarande skett. En höjning om 0,7% skedde retroaktivt från januari. 2007 års hyror är också färdigförhandlade. Resultatet blev en hyreshöjning med 1,5% av 2006 års hyror.

**Personal**

Under året har en anställd gått i pension. Tjänsten har återanstälts. En anställd har under året varit föräldraledig från april.

Vid årsskiftet var 7 (7) 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	2006	2005	2004
Nettoomsättning, kkr	44 937	43 803	43 475
Resultat efter finansiella poster, kkr	2 499	792	2 467
Avkastning på eget kapital, %	8,9%	4,2%	13,9%
Balansomslutning, kkr	276 641	258 292	254 334
Soliditet, %	7,6%	7,4%	7,3%
Medelantal anställda	7	7	7

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 748 527
Årets vinst	1 774 588
<b>Summa</b>	<b>5 523 115</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	5 523 115
<b>Summa</b>	<b>5 523 115</b>

## Resultaträkning

	Not	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
<b>Rörelsens intäkter:</b>			
Nettoomsättning	1	44 936 510	43 803 807
Övriga intäkter	2	2 069 684	64 438
		<b>47 006 194</b>	<b>43 868 245</b>
<b>Rörelsens kostnader:</b>			
Underhållskostnader		-4 158 958	-4 165 848
Driftkostnader	3,4	-15 546 408	-15 135 715
Taxebundna kostnader		-11 212 543	-10 493 519
Fastighetsskatt		-1 300 158	-1 274 550
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-5 753 064	-5 356 698
		<b>-37 971 131</b>	<b>-36 426 330</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 035 063</b>	<b>7 441 915</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Ränteintäkter	6	330 285	96 871
Räntekostnader	7	-6 866 320	-6 746 332
		<b>-6 536 035</b>	<b>-6 649 461</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 499 028</b>	<b>792 454</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 499 028</b>	<b>792 454</b>
Skatt på årets resultat	8	-724 440	-240 445
<b>Årets resultat</b>		<b>1 774 588</b>	<b>552 009</b>


<b>Balansräkning</b>	Not	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	10		
Byggnader och mark		239 595 519	234 381 454
Maskiner, inventarier och tillval		4 631 332	3 899 617
Pågående ny- och ombyggnad		24 319 473	7 970 238
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>268 546 324</b>	<b>246 251 309</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	100 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Långfristiga fordringar</b>			
Övriga långfristiga fordringar		153 469	0
<b>Summa långfristiga fordringar</b>		<b>153 469</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>268 839 793</b>	<b>246 291 309</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 725 516	1 783 108
Fordringar på Nykvarns kommun	13	2 226 288	6 539 289
Övriga fordringar	9	1 311 425	1 544 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		411 752	395 657
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 674 981</b>	<b>10 263 023</b>
Kassa och bank		1 126 246	1 737 360
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 801 227</b>	<b>12 000 383</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>276 641 020</b>	<b>258 291 692</b>

<b>Balansräkning, forts</b>	Not	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
<i><b>Eget kapital och skulder</b></i>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital (1.500 aktier)		15 000 000	15 000 000
Reservfond		401 000	401 000
<i><b>Summa bundet eget kapital</b></i>		<i><b>15 401 000</b></i>	<i><b>15 401 000</b></i>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		3 748 527	3 196 518
Årets resultat		1 774 588	552 009
<i><b>Summa fritt eget kapital</b></i>		<i><b>5 523 115</b></i>	<i><b>3 748 527</b></i>
<i><b>Summa eget kapital</b></i>		<i><b>20 924 115</b></i>	<i><b>19 149 527</b></i>
<b>Avsättningar</b>	15		
Avsättningar för skatter		2 102 836	1 591 551
<i><b>Summa avsättningar</b></i>		<i><b>2 102 836</b></i>	<i><b>1 591 551</b></i>
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skuld till Nykvarns kommun		239 700 000	222 200 000
<i><b>Summa långfristiga skulder</b></i>		<i><b>239 700 000</b></i>	<i><b>222 200 000</b></i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 618 644	6 998 066
Övriga skulder		212 169	121 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 083 256	8 231 509
<i><b>Summa kortfristiga skulder</b></i>		<i><b>13 914 069</b></i>	<i><b>15 350 614</b></i>
<i><b>Summa eget kapital och skulder</b></i>		<i><b>276 641 020</b></i>	<i><b>258 291 692</b></i>

**Poster inom linjen**

<i>Ställda säkerheter</i>	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Garantibelopp Fastigo	43 822	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>2006-01-01- 2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 2005-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		9 035 063	7 441 915
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 753 064	5 356 698
Försäkringsersättning		79 000	
		<b>14 867 127</b>	<b>12 798 613</b>
Erhållen ränta		330 285	96 871
Erlagd ränta		-6 866 320	-6 746 332
Betald inkomstskatt		-213 155	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 117 937</b>	<b>6 149 152</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar 1)		-724 959	3 455 947
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		-1 436 545	3 165 541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 956 433</b>	<b>12 770 640</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-28 127 078	-9 750 726
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-100 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-28 227 078</b>	<b>-9 750 726</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		17 500 000	0
Förändring av långfristiga fordringar		-153 469	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>17 346 531</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel 1)</b>		<b>-4 924 114</b>	<b>3 019 914</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>8 276 649</b>	<b>5 256 735</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 352 535</b>	<b>8 276 649</b>

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



## 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.

### *Koncernredovisning*

Någon koncernredovisning har ej upprättats med hänsyn till att dotterbolaget Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB (org nr 556716-3034), är av ringa betydelse, ÅRL 7 kap 5 §. Bolaget har varit vilande under året.

### *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. *msk*

## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bostäder	36 802 632	36 390 172
Lokaler	7 108 457	6 670 843
Övrigt	1 025 423	742 792
<b>Summa</b>	<b>44 936 512</b>	<b>43 803 807</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Realisationsresultat vid försäljning av fastighet, tredimensionell fastighetsbildning	1 999 336	0
Övriga intäkter	70 348	64 438
	<b>2 069 684</b>	<b>64 438</b>

### Not 3 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Revisionsuppdrag	149 687	70 702
Övriga uppdrag	280 561	21 211
<b>Summa</b>	<b>430 248</b>	<b>91 913</b>

### Not 4 Personal

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Medelantalet anställda:</b>		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

### Löner och andra ersättningar:

Styrelse och verkställande direktör	790 375	750 489
Övriga anställda	1 753 598	1 870 481
<b>Summa</b>	<b>2 543 973</b>	<b>2 620 970</b> <i>net</i>

**Noter, forts****Sociala kostnader:**

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	303 066	194 792
Pensionskostnader övriga anställda	61 418	75 375
Sociala avgifter enligt lag och avtal	922 817	834 892
<b>Summa</b>	<b>1 287 301</b>	<b>1 105 059</b>

Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktören rätt till avgångsersättning motsvarande 6 månadslöner.

**Not 5 Avskrivningar**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Avskrivningar enligt plan:</b>		
Byggnader och mark	4 383 364	4 261 997
Inventarier	1 369 700	1 094 699
<b>Summa</b>	<b>5 753 064</b>	<b>5 356 696</b>

**Not 6 Ränteintäkter**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ränteintäkter	67 127	96 871
Övriga finansiella intäkter, HBV	263 158	0
<b>Summa</b>	<b>330 285</b>	<b>96 871</b>

**Not 7 Räntekostnader**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	7 087 982	6 903 612
Räntebidrag	-221 662	-157 280
<b>Summa</b>	<b>6 866 320</b>	<b>6 746 332</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	511 285	240 445
Årets skattekostnad	213 155	0
<b>Summa</b>	<b>724 440</b>	<b>240 445</b>

**Noter, forts**

Not 9	Övriga fordringar	2006	2005
	Skattefordran	1 105 107	1 280 554
	Övriga fordringar	206 318	264 415
	<i>Summa</i>	<i>1 311 425</i>	<i>1 544 969</i>

**Not 10 Materiella anläggningstillgångar**

		2006	2005
<b>Byggnader och mark</b>			
	Ingående anskaffningsvärde	254 470 132	253 332 168
	Inköp	84 421	1 137 964
	Omklassificeringar	9 512 007	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>264 066 560</i>	<i>254 470 132</i>
<b>Ingående avskrivningar</b>			
	Ingående avskrivningar	-20 088 678	-15 826 681
	Årets avskrivningar	-4 382 364	-4 261 997
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-24 471 042</i>	<i>-20 088 678</i>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>239 595 518</b>	<b>234 381 454</b>
<b>Taxeringsvärden</b>			
	Mark	72 839 000	66 046 000
	Byggnad	171 793 000	156 576 000
	<b>Summa</b>	<b>244 632 000</b>	<b>222 622 000</b>
<b>Inventarier och tillval</b>			
	Ingående anskaffningsvärde	7 020 814	6 704 920
	Inköp	898 519	898 073
	Omklassificeringar	1 291 350	0
	Utrangeringar	-116 532	-582 179
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>9 094 151</i>	<i>7 020 814</i>
<b>Ingående avskrivningar</b>			
	Ingående avskrivningar	-3 121 197	-2 607 950
	Årets avskrivningar	-1 365 900	-1 094 699
	Utrangeringar	24 277	581 452
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-4 462 820</i>	<i>-3 121 197</i>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>4 631 331</b>	<b>3 899 617</b> <i>ML</i>

## Noter, forts

	2006	2005
<b>Pågående ny- och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 970 238	254 824
Inköp	27 152 592	7 715 414
Omklassificeringar	-10 803 357	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 319 473	7 970 238
<b>Bokfört värde</b>	<b>24 319 473</b>	<b>7 970 238</b>

## Not 11 Andelar i koncernföretag

	2006	2005
Andelar i Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB	100 000	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>

## Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

4 st andelar i HBV	40 000	40 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

## Not 13 Fordringar på Nykvarns kommun

	2006	2005
Fordran på koncernkonto	2 226 288	6 539 289
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 226 288</b>	<b>6 539 289</b>

## Not 14 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	3 196 518	552 009	19 149 527
Överföring av föregående års resultat		0	552 009	-552 009	
Årets resultat				1 774 588	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 000 000</b>	<b>401 000</b>	<b>3 748 527</b>	<b>1 774 588</b>	<b>20 924 115</b>

## Noter, forts

### Not 15 Avsättningar

	2006	2005
Uppskjuten skatt	2 102 836	1 591 551
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 102 836</b>	<b>1 591 551</b>

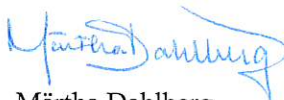
### Not 16 Förfallotid skulder

Skuld	Skuld per 2006-12-31	Förfaller till betalning		Senare än fem år
		Inom ett år	Inom ett till fem år	
Skuld till Nykvarns kommun	239 700 000	0	0	239 700 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>239 700 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>239 700 000</b>

Nykvarn den 21/3 2007



Ulf Andersson  
Styrelsens ordförande



Märtha Dahlberg



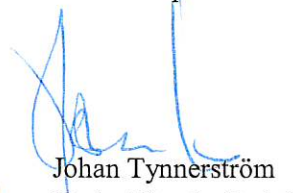
Jan Holmqvist



Anders Nordström



Ulf Waldekrantz



Johan Tynnerström  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 26/3 2007



Magnus Karlström  
Auktoriserad revisor