



Org.nr. 556044-5206

# ÅRSREDOVISNING 2024

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Nybro Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 26 mars 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lisa Pettersson', is written over a light blue horizontal line.

Lisa Pettersson, VD

Nybro den 26 mars 2025

Jag intygar att denna avskrift stämmer med originalet.  
/K.ERIKSSON

2025040406638

# ÅRSREDOVISNING 2024



Org.nr. 556044-5206

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Nybro Bostads AB (org.nr. 556044-5206) med säte i Nybro kommun i Kalmar län får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tusental kronor (tkr), om inget annat anges. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

### Allmänt om verksamheten

Nybro Bostads AB är sedan den 1 januari 2014 ett helägt dotterbolag till Nybro Kommunbolag AB, som ägs till 100 % av Nybro kommun. Bolaget är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag, som ska främja utvecklingen i Nybro kommun. Bolaget ska även sedan årsskiftet 2018 förvalta kommunala verksamhetslokaler i koncernbolagen AB Nybro Brunn.

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 2 257 bostäder fördelat på 177 567 kvm, 422 lokaler och förråd samt 391 garage och 1 326 p-platser.

### Ägardirektiv

Nybro kommun har under 2024 uppdaterat sin bolagspolicy och sina ägardirektiv för direkt och indirekt ägda bolag som vi följer. Bolagspolicyen fastställer hur kommunens ägande av bolag ska tillämpas samt hur ägaren i övrigt vill utöva kontroll över de kommunala bolagen. Bolagspolicyen kompletteras av gemensamma ägardirektiv som ger en grund för styrning av alla kommunens helägda bolag.

Det finns också bolagsspecifika ägardirektiv där bolagets uppdrag, speciella ägardirektiv och långsiktiga finansiella mål anges. Nybro Bostads AB har två uppdrag; bostäder/lokaler samt förvaltning av kommunala verksamhetslokaler.

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som genomsnitt över en femårsperiod är följande:

- Avkastning på sysselsatt kapital minst 3 procent.
- Soliditet mer än 20 procent.
- Kassaflöde enligt ÅR större än 0 mkr.

För 2024 uppgår avkastningen på sysselsatt kapital till 3,7%, soliditeten är 21,3% och kassaflöde enligt kassaflödesanalysen är negativt med 50 mkr.

### Organisationsanslutning

Nybro Bostads AB är anslutet till Sveriges Allmännytta AB, Sobona (Kommunala företagens arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

### Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	229 881	212 122	193 854	184 384	179 682
Driftkostnader	118 219	113 421	107 090	92 413	84 868
Bruttoresultat	35 352	25 390	31 436	27 014	25 156
Resultat efter finansiella poster	16 517	9 512	21 950	20 808	17 219
Balansomslutning	1 081 534	1 106 435	1 096 468	1 048 768	920 714
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,7	2,6	3,0	2,7	2,9
Soliditet %	21,3	19,7	19,7	18,9	19,8
Kassaflöde	-50 092	32 052	1 551	-23 956	-25 354

Nyckeltalsdefinitioner: se not 30

## Verksamheten

Under 2024 började den höga inflationen släppa och återgå till mer normalläge. Även de höga energipriserna sjönk kraftigt under sommaren. Detta gav ett litet och välkommet andrum, och bidrog till att vi inte behövde låna i den utsträckning som förväntats samt att vi kunde amortera på vår lånestock under våren.

Vi har fortsatt att satsa på stamreoveringar och under våren 2024 påbörjades den av 81 lägenheter i Kungshall. Projektet har genomförts i etapper, där den sista delen kommer slutföras under våren 2025. Under hösten 2024 upphandlades även stamreovering för 89 lägenheter på Doktor Sandbergs gata. Det projektet genomförs i etapper under 2025.

2024 var också året då Nybro Bostads AB firade 80 år. Förutom en del aktiviteter för våra hyresgäster under jubileumsveckan, så fick också bolagets allra första fastighet på Sveavägen 17 nya fönster och ny fasad. Kulören på omfattningarna och på fasaden är desamma som originalfärgerna från 1944, och reoveringen färdigställdes under första kvartalet 2025.

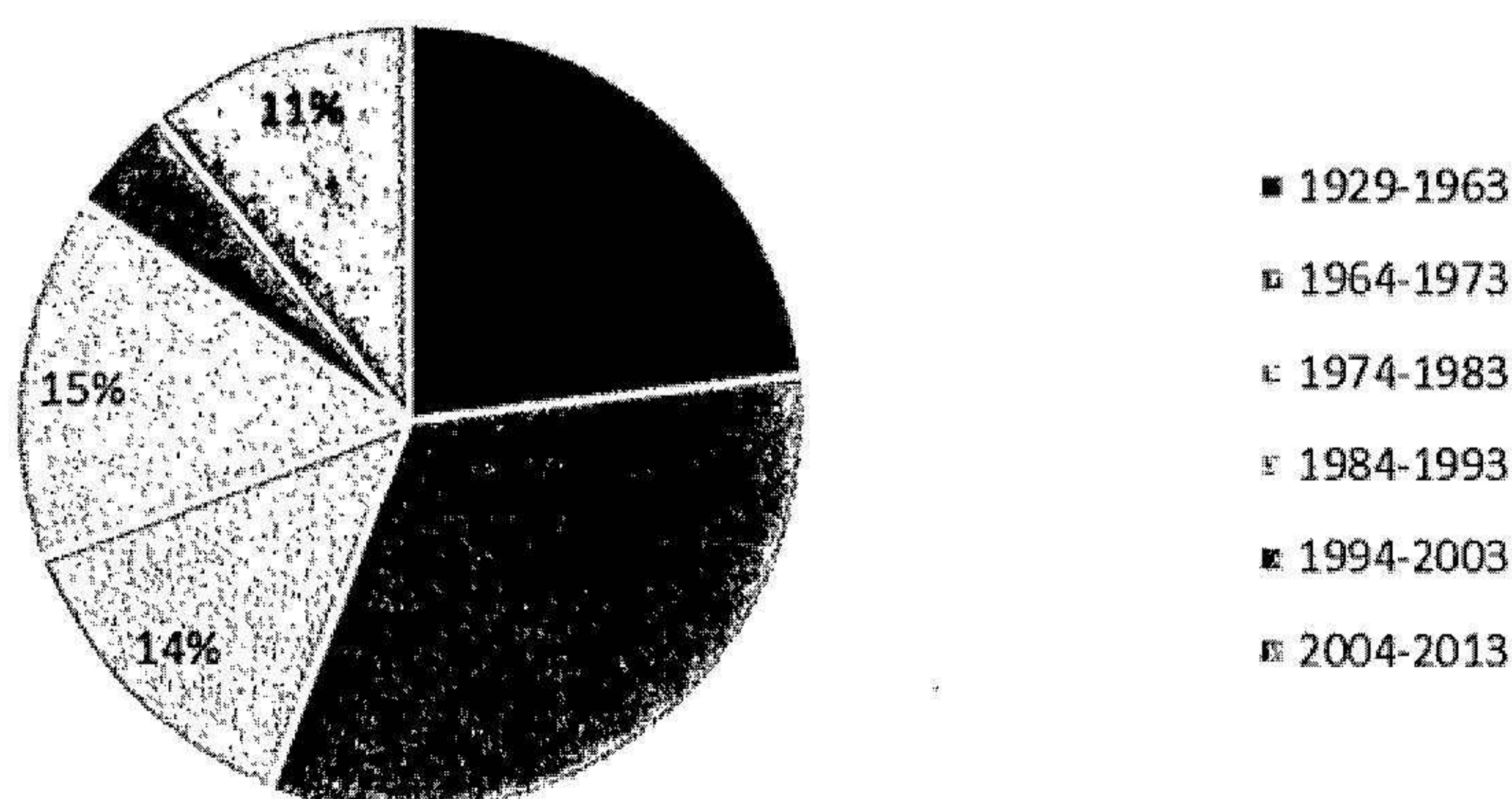
Nybro Bostad AB är medlem i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent. Under året har flera åtgärder gjorts för att sänka energiförbrukningen, till exempel byte av fönster, utbyte av ventilationsaggregat, utebelysning med närvarostyrning med mera.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Rekommendationen är att stamreovera med 30-50 års intervaller. Vårt lägenhetsbestånd - fördelat per byggnadsår enligt nedan – visar att nära 60% av lägenheterna är 50 år eller äldre. Räkna man från 30 år och äldre är siffran 85%. Med de senaste årens stamreoveringar, de upphandlade inkluderade, så kommer ca 20 % av lägenheterna stamreoverats i närtid, men detta är inte en tillräcklig takt.

Flera risker såsom vatten- och fuktskador samt ökade kostnader för dyrare reparationer är att räkna med om inte stamreoveringar planeras och genomförs i tid.

antal lägenheter efter byggår



Vi ser också effekterna av att befolkningsprognosen för kommunen i helhet påverkar även oss, och under det senaste året har antal lediga lägenheter ökat väsentligt. Så länge befolkningen fortsätter att sjunka inom kommunen så kommer förmodligen vakanstalen att fortsätta stiga.

Även om räntorna i nationen i stort har börjat gå nedåt så har vi haft en viss ökning av räntekostnader. Detta beror på att vi har haft långa lån till mycket låga räntor som behövt att läggas om. Däremot har räntekostnaderna inte ökat lika mycket som budgeterat. Trots stora fluktuationer i kostnaderna så landade 2024 års resultat nära budget, då vi har kunnat omfördela posterna inom den totala budgetramen.

### Förväntad framtida utveckling

Den förväntade ökade vakansgraden och det fortsatt stora underhållsbehovet kräver ny strategi. Strategin behöver omfatta vilka fastigheter vi ska satsa på, väga in demografi, ålder och skick på fastigheterna samt vilka vi ska avveckla, det vill säga sälja eller i värsta fall riva. Den behöver också innehålla en analys kring marknadens behov. Har vi rätt typ av lägenheter mot vad som efterfrågas? Trots ökade vakanser har bolaget en stabil grund att stå på, och med rätt strategi och insatser kommer Nybro Bostad AB att fortsätta vara en stark och stabil spelare i Nybro kommun.

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

### Eget kapital

	<b>Bundet eget kapital</b>		<b>Fritt eget kapital</b>	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	2 800	35 560	177 115	2 563
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämma			2 563	-2 563
Årets resultat				12 498
<b>Vid årets utgång</b>	<b>2 800</b>	<b>35 560</b>	<b>179 678</b>	<b>12 498</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	179 678 091
Årets resultat	12 497 880
<b>Totalt</b>	<b>192 175 971</b>

disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<b>192 175 971</b>
-------------------------	--------------------

### **Styrelsens yttrande över det lämnade koncernbidraget**

Efter det lämnade koncernbidraget på 60 200 kr till moderbolaget Nybro Kommunbolag AB uppgår bolagets soliditet till 21,3%. Soliditeten är mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att det lämnade koncernbidraget inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 20240101-20241231 (Tkr)

	Not	2024	2023
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	205 270	193 329
Övriga förvaltningsintäkter	3	24 611	18 793
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>229 881</b>	<b>212 122</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4	-118 219	-113 421
Underhållskostnader	5	-38 090	-29 558
Fastighetsskatt		-2 736	-2 945
Avskrivningar	6	-35 484	-40 808
Övriga förvaltningskostnader		0	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-194 529</b>	<b>-186 732</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>35 352</b>	<b>25 390</b>
Resultat försäljning av maskiner, inventarier	3	264	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35 616</b>	<b>25 390</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 615	1 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-20 714	-17 683
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 517</b>	<b>9 512</b>
Bokslutsdispositioner	12	-60	-97
Skatt på årets resultat	13	-3 959	-6 852
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>12 498</b>	<b>2 563</b>

**BALANSRÄKNING PER 20241231 (Tkr)**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>20241231</b>	<b>20231231</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	14, 17	933 409	953 481
Mark	15, 17	47 111	45 979
Markanläggningar	16, 17	21 035	20 878
Inventarier, verktyg och installationer	18	4 970	3 146
Pågående nyanläggningar	19	36 320	1 002
		<b>1 042 845</b>	<b>1 024 486</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	50	50
Andra långfristiga fordringar	21	261	150
		<b>311</b>	<b>200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 043 156</b>	<b>1 024 686</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		1 842	975
Fordringar hos koncernföretag		6 769	2 725
Fordringar hos Nybro kommun		24 298	70 534
Aktuell skattefordran		3 342	3 731
Övriga fordringar		1 736	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	391	3 612
		<b>38 378</b>	<b>81 747</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 378</b>	<b>81 749</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 081 534</b>	<b>1 106 435</b>

## BALANSRÄKNING PER 20241231 (Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	20241231	20231231
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (28 000 aktier á 100 kr)		2 800	2 800
Reservfond		35 560	35 560
		<b>38 360</b>	<b>38 360</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		179 678	177 115
Årets resultat		12 498	2 563
		<b>192 176</b>	<b>179 678</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>230 536</b>	<b>218 038</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	27 492	23 516
		<b>27 492</b>	<b>23 516</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	595 615	600 595
		<b>595 615</b>	<b>600 595</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	180 560	226 515
Leverantörsskulder		13 368	8 410
Skulder till koncernföretag		0	0
Skulder till Nybro kommun		323	0
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		7 480	7 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	26 160	21 882
		<b>227 891</b>	<b>264 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 081 534</b>	<b>1 106 435</b>

**KASSAFLÖDESANALYS, TKR**

Not

	2024	2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	35 616	25 390
Avskrivningar som belastat resultatet	35 484	40 808
Uppskjuten skatt	-3 980	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-30
Erhållen ränta	1 615	1 805
Erlagd ränta	-20 714	-17 683
Betald inkomstskatt	-3 269	165
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>44 752</b>	<b>50 455</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	544	-1 213
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	9 560	2 159
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>54 856</b>	<b>51 401</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 842	-21 055
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1 803
Förändring av finansiella tillgångar	-111	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-53 953</b>	<b>-19 252</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-50 935	0
Amortering av lån Nybro kommun	0	0
Utbetalt koncernbidrag	-60	-97
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50 995</b>	<b>-97</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-50 092</b>	<b>32 052</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>74 390</b>	<b>42 338</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>24 298</b>	<b>74 390</b>

28

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter redovisas när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Leasingavtal

Alla leasingavtal (hyresavtal) redovisas som operationell leasing.

#### Ersättningar till anställda

##### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande kostnadsförs löpande.

##### Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Någon rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i de fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser.

##### Förmånsbestämda pensionsplaner

Förmånsbestämda pensionsplaner är andra planer än avgiftsbestämda pensionsplaner. Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som regleras genom betalning av pensionspremier. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner och kostnadsförs därmed under det räkenskapsår de avser.

#### Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförts.

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Årets totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av systematiskt över nyttjandeperioden beroende på byggnadstyp och komponent enligt följande:

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	80-100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	40-50 år
Värme och sanitet	40-50 år
El	40 år
Fasad och fönster	40-50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation och hiss	20-25 år
Styr och övervakning	15 år
Övrigt	20-50 år
Solcellsanläggning	25 år
Garage, förråd och miljöhus	40 år

Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Nyttjandeperioden för markanläggningar är 20 år vilket innebär maximalt skattemässigt avskrivning med 5 % av ursprungligt anskaffningsvärde.

Avskrivningar på inventarier har skett enligt plan vilken beräknats på ursprungliga anskaffningsvärdet och med avskrivningstider som fastställts efter bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. För samtliga inventarier är avskrivningstiden 5 år.

## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

## Finansiella instrument

Bolaget tillämpar K3 kapitel 11, vilket innebär att finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Not 2	Hyresintäkter	2024	2023
	<u>Hyresintäkter</u>		
	Bostäder	161 187	152 246
	Lokaler	47 475	42 665
	Garage, P-plats	4 195	3 310
	<b>Totalt</b>	<b>212 856</b>	<b>198 221</b>
	<u>Hyresbortfall</u>		
	Bostäder	6 238	4 002
	Lokaler	237	85
	Garage, P-plats	471	257
	Hyresrabatter	640	548
	<b>Totalt</b>	<b>7 586</b>	<b>4 892</b>
	<b>Nettointäkter</b>	<b>205 270</b>	<b>193 329</b>
Not 3	Övriga förvaltningsintäkter	2024	2023
	Återvunna hyres- och kundfordringar	95	90
	Statliga bidrag	0	4 555
	Vinst vid avyttring	264	30
	Ersättning för sjuklönekostnader	0	0
	Externa förvaltningsuppdrag	17 069	12 592
	Övrigt	7 447	1 526
	<b>Totalt</b>	<b>24 875</b>	<b>18 793</b>
Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel och städ	15 218	20 863
	Reparationer	11 181	5 603
	El	11 243	12 687
	Vatten och avlopp	10 824	8 623
	Sophämtning	4 766	5 259
	Uppvärmning	17 733	16 858
	Fastighetsförsäkringar	2 432	2 479
	Hyres- och kundförluster	924	567
	Administration	41 675	38 163
	Hyresgästmedel, föreningsavgifter	574	646
	Övriga driftkostnader	1 651	1 673
	<b>Totalt</b>	<b>118 219</b>	<b>113 421</b>

<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>Egen regi</u>		
	Måleriarbeten	2 120	2 325
	Byggnadsarbeten	5 619	3 915
	<b>Summa</b>	<b>7 739</b>	<b>6 240</b>
	<u>Köpta tjänster</u>		
	Byggnadsarbeten	12 683	10 013
	Golvarbeten	1 870	2 111
	Markarbeten	1 495	3 249
	Hiss- och dörrarbeten	1 624	1 167
	Måleriarbeten	3 948	2 444
	VVS-arbeten	5 892	2 169
	Elarbeten	1 895	1 579
	Vitvaruarbeten	946	586
	<b>Summa</b>	<b>30 351</b>	<b>23 318</b>
	<b>Totalt</b>	<b>38 090</b>	<b>29 558</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Byggnader	32 425	36 459
	Markanläggningar	1 643	2 439
	Inventarier och verktyg	1 198	1 628
	Installationer	218	282
	<b>Totalt</b>	<b>35 484</b>	<b>40 808</b>

<b>Not 7</b>	<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Heltidsanställda		
	Män	36	37
	Kvinnor	14	13
	Deltidsanställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0
	<b>Totalt</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
	<b>Medelantalet årsanställda</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

<b>Not 8</b>	<b>Löner och ersättningar, könsfördelning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Styrelse och VD	1 878	1 618
	Övriga anställda	23 416	22 566
	<b>Totalt</b>	<b>25 294</b>	<b>24 184</b>
	Sociala kostnader	7 891	9 559
	-varav pensionskostnader VD	491	656
	-varav pensionskostnader övriga anställda	1 365	1 431

Verkställande direktören har en avtalad uppsägningstid på sex (6) månader. Vid uppsägning från bolagets sida utges vid uppsägningstidens slut en engångsersättning till VD motsvarande totalt tolv (12) månadslöner. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om tre (3) månader.

<b>Könsfördelning i företagsledning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelse</b>		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
<b>Könsfördelning i företagsledning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>VD och övriga befattningshavare</b>		
Kvinnor	3	3
Män	2	2

<b>Not 9</b>	<b>Ersättning till revisorer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>KPMG</u>		
	Revisionsuppdrag	60	60
	Övriga uppdrag	138	138
	<u>Lekmannarevisorer</u>		
	Revision	6	0
	<b>Totalt</b>	<b>204</b>	<b>198</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga ränteintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Bank och placeringsräntor	1 447	1 701
	Övriga räntor	168	104
	<b>Totalt</b>	<b>1 615</b>	<b>1 805</b>
<b>Not 11</b>	<b>Räntekostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Räntor på fastighetslån	16 831	13 801
	Räntor på koncernskulder	0	0
	Borgensavgift	3 881	3 881
	Övriga räntor	2	1
	<b>Totalt</b>	<b>20 714</b>	<b>17 683</b>
<b>Not 12</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Lämnat koncernbidrag	-60	-97
	Förändring av periodiseringsfond	0	0
	<b>Totalt</b>	<b>-60</b>	<b>-97</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Aktuell skatt	0	0
	Justering avseende tidigare år	18	15
	Justering avseende tidigare år uppskjuten skatt	-40	-4 244
	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 937	-2 623
	<b>Totalt</b>	<b>-3 959</b>	<b>-6 852</b>
	<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
	Resultat före skatt	16 457	9 415
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-3 390	-1 939
	<i>Skatteeffekt av:</i>		
	Ej avdragsgilla kostnader	-550	-684
	Schablonintäkt periodiseringsfond	0	0
	Uppräkning återföring periodiseringsfond	0	0
	Avyttring näringsfastighet	0	0
	Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	0	0
	Skattereduktion inventarier	18	0
	Justering uppskjuten skatt från föregående år	-40	-4 229
	Övrigt	4	
	<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-3 959</b>	<b>-6 852</b>
	<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-24%</b>	<b>72,8%</b>
	<b>Avstämning effektiv skatt</b>		

Not 14	Byggnader	2024	2023
	Ingående ack. anskaffningsvärden	1 450 511	1 338 972
	Nyanskaffningar under året	12 354	112 621
	Avyttringar och utrangeringar	-0	-1 082
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>1 462 865</b>	<b>1 450 511</b>
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-497 030	-461 522
	Avyttringar och utrangeringar	0	951
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 426	-36 459
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-529 456</b>	<b>-497 030</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>933 409</b>	<b>953 481</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>876 534</b>	<b>870 142</b>
Not 15	Mark	2024	2023
	Ingående ack. anskaffningsvärden	45 979	45 979
	Nyanskaffningar under året	1 131	0
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<b>Bokfört värde</b>	<b>47 111</b>	<b>45 979</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>198 467</b>	<b>198 467</b>
Not 16	Markanläggningar	2024	2023
	Ingående ack. anskaffningsvärden	61 759	61 760
	Nyanskaffningar under året	1 800	0
	Avyttringar och utrangeringar	0	-1
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>63 559</b>	<b>61 759</b>
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-40 881	-38 574
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 643	-2 307
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 524</b>	<b>-40 881</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>21 035</b>	<b>20 878</b>

**Not 17** Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Under 2024 har vi samarbetat med MSCI Property Intel för att bedöma marknadsvärdet och jämföra det med det bokförda värdet av våra förvaltningsfastigheter. Värderingsprocessen har innefattat en kombination av marknadsanalys och kassaflödesanalyser, med särskild hänsyn till vakanser och hyressättningar.

Fastighetsmarknaden i Nybro har påverkats av flera faktorer som har inverkat på värderingarna. Den samlade fastighetsvärderingen för 2024 visar en positiv trend, trots en ökning av vakansgraden inom vissa segment. Den generella efterfrågan på fastigheter har varit stark, vilket har lett till stabila värden och i vissa fall även en uppgång i fastighetspriserna.

Trots den positiva utvecklingen är vi medvetna om en ökande vakans och ett övervärde, särskilt inom nyproducerade bostäder utanför centrala stadsområden. Vi arbetar aktivt med strategier för att minska vakansgraden, inklusive renoveringar och eventuella nedskrivningar av bokfört värde, för att säkerställa att vår portfölj är rättvisande. Det bokförda värdet på bolagets fastigheter är 985 mkr per den 31 december 2024 och med ett uppskattat marknadsvärde på 1 681 mkr.

<b>Not 18</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>Inventarier och verktyg</u>		
	Ingående ack. anskaffningsvärden	17 930	17 469
	Nyanskaffningar under året	2 763	1 181
	Avyttringar och utrangeringar	-665	-720
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>20 029</b>	<b>17 930</b>
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-15 392	-14 509
	Avyttringar och utrangeringar	665	720
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 167	-1 603
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 894</b>	<b>-15 392</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 135</b>	<b>2 538</b>
	<u>Installationer</u>		
	Ingående ack. anskaffningsvärden	10 892	10 816
	Nyanskaffningar under året	475	76
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>11 367</b>	<b>10 892</b>
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-10 283	-9 976
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-249	-307
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 532</b>	<b>-10 283</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>835</b>	<b>609</b>

Totalt inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärde	31 396	28 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-26 426	-25 675
<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>4 970</b>	<b>3 147</b>

<b>Not 19</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Ingående bokfört värde	1 002	93 980
	Under året nedlagda kostnader	50 604	19 720
	Överfört till byggnader	-12 354	-112 621
	Överfört till mark	-1 131	0
	Överfört till markanläggningar	-1 800	0
	Överfört till installationer	0	-77
	Överfört till inventarier	0	0
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>36 320</b>	<b>1 002</b>
<b>Not 20</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>Antal/Värdepapper</b>		
	4 andelar Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	1 andel Glasrikets skatter Ekonomisk förening	10	10
	<b>Totalt</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Not 21</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	HBV, inestående återbäringsmedel	261	150
	<b>Totalt</b>	<b>261</b>	<b>150</b>
<b>Not 22</b>	<b>Förutbet. kostnader och uppl. Intäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Förutbetalda försäkringar	52	2 745
	Övriga poster	339	867
	<b>Totalt</b>	<b>391</b>	<b>3 612</b>
<b>Not 23</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Uppskjuten skatt avseende outnyttjat underskottsavdrag	-7 133	-12 221
	Uppskjuten skatt avseende begränsat ränteavdrag	-4 866	-3 995
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på avskrivningar byggnader	39 491	39 732
	<b>Totalt</b>	<b>27 492</b>	<b>23 516</b>
<b>Not 24</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Förfaller inom 1 år från balansdagen	-180 560	226 515
	Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	-595 615	600 595
	<b>Totalt</b>	<b>-776 175</b>	<b>827 110</b>

Not		2024	2023
Not 25	<b>Uppl. kostnader och förutbet. intäkter</b>		
	Upplupna semesterlöner	1 643	1 483
	Upplupen skuld sociala avgifter	613	1 112
	Upplupna räntekostnader	2 557	2 431
	Övriga upplupna kostnader	10 050	5 165
	Förskottsbetalade hyror	11 297	11 691
	<b>Totalt</b>	<b>26 160</b>	<b>21 882</b>
Not 26	<b>Ställda säkerheter och eventalförplikt.</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Fastighetsinteckningar till skulder kreditinstitut	59 909	79 828
	Fastighetsinteckningar, ej pantsatta	90 616	70 697
	<b>Totalt</b>	<b>150 525</b>	<b>150 525</b>
Not 27	<b>Betald inkomstskatt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Justering avseende tidigare år	22	4 229
	Skattekostnad enligt resultaträkning	-3 959	-6 852
	Uppskjuten skatt på temporära skillnader	3 937	2 623
	Ökning/minskning av skatteskuld	-496	165
	<b>Totalt</b>	<b>-496</b>	<b>165</b>
Not 28	<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Kassa och bank	0	2
	Fordringar hos Nybro kommun (koncernkonto)	24 298	74 388
	<b>Totalt</b>	<b>24 298</b>	<b>74 390</b>
Not 29	<b>Koncernuppgifter</b>		
	Nybro Bostads AB är helägt dotterföretag till Nybro Kommunbolag AB, org.nr 556832-1110 med säte i Nybro kommun, som ägs till 100 % av Nybro kommun, org.nr 212000-0753. Nybro Kommunbolag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.		
Not 30	<b>Nyckeltalsdefinitioner</b>		
	<b>Balansomslutning:</b> Totala tillgångar		
	<b>Avkastning på sysselsatt kapital:</b> Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av sysselsatt kapital.		
	<b>Sysselsatt kapital:</b> Balansomslutningen minus icke räntebärande skulder (inkl. uppskjuten skatteskuld).		
	<b>Soliditet:</b> Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Justerat eget kapital är eget kapital plus 79,4 (79,4) procent av obeskattade reserver.		
	<b>Kassaflöde:</b> Årets kassaflöde enligt kassaflödesanalys.		

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 26 mars 2025 för fastställelse.

**Nybro den 5 mars 2025**

Mikael Svanström  
Ordförande

Michael Ericson

Catarina Bentsrud

**Nybro den 5 mars 2025**

**Nybro den 5 mars 2025**

**Nybro den 5 mars 2025**

Göran Bågenholm

Carina Akinder

Ingeli Ivansson

**Nybro den 5 mars 2025**

**Nybro den 5 mars 2025**

**Nybro den 5 mars 2025**

Sonny Lönngren

Lisa Pettersson  
Verkställande Direktör

**Nybro den 5 mars 2025**

**Nybro den 5 mars 2025**

**Min revisionsberättelse har avgivits den .....2025**

Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 26 mars 2025 för fastställelse.

Nybro den 5 mars 2025



Mikael Svanström  
Ordförande



Michael Ericson



Catarina Bentsrud

Nybro den 5 mars 2025



Göran Bågenholm

Nybro den 5 mars 2025



Carina Akinder

Nybro den 5 mars 2025



Ingeli Ivansson

Nybro den 5 mars 2025



Sonny Lönngrén

Nybro den 5 mars 2025



Lisa Pettersson  
Verkställande Direktör

Nybro den 5 mars 2025

Nybro den 5 mars 2025

Nybro den 5 mars 2025

Min revisionsberättelse har avgivits den .....<sup>14/3-</sup>.....2025



Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nybro Bostads AB, org. nr 556044-5206

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nybro Bostads AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nybro Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nybro Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nybro Bostads AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nybro Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nybro den

14/3-2025

KPMG AB

Niclas Bremström

Auktoriserad revisor