



Org.nr. 556044-5206

# ÅRSREDOVISNING 2023

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Nybro Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 mars 2024. 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 "Sulev Pull".

Sulev Pull, VD

Nybro den 27 mars 2024

Jag intygar att denna årsstämma  
med originalet.

Bostadsnämnden Eriksson

# ÅRSREDOVISNING 2023



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 2023.

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 2 259 bostäder fördelat på 176 026 kvm, 413 lokaler och förråd samt 389 garage och 1 301 p-platser.

### Ägardirektiv

Nybro kommun har under 2023 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 2023 uppgår avkastningen på sysselsatt kapital till 2,6%, soliditeten är 19,7% och kassaflöde enligt kassaflödesanalysen är positivt med 32,0 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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	212 122	193 854	184 384	179 682	171 993
Driftkostnader	113 421	107 090	92 413	84 868	85 988
Bruttoresultat	25 390	31 436	27 014	25 156	24 666
Resultat efter finansiella poster	9 512	21 950	20 808	17 219	17 969
Balansomslutning	1 106 435	1 096 468	1 048 768	920 714	841 131
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,6	3,0	2,7	2,9	3,3
Soliditet %	19,7	19,7	18,9	19,8	20,1
Kassaflöde	32 052	1 551	-23 956	-25 354	76 613

Nyckeltalsdefinitioner: se not 30

## Verksamheten

Nybro Bostads AB styr ekonomin utifrån ett helhetsperspektiv för att åstadkomma det resultat som bolaget kräver, och även 2023 är avvikelserna på totalen förhållandevis små.

Under 2023 nås 96,8 % frisknärvaro hos personalen, mot ett önskat läge och målsättning på 97,5 %. Felanmälningarna från hyresgäster summeras för året till 5 738 stycken, vilket motsvarar ungefär 500 felanmälningar per månad.

I september drabbades vi av en brand med olycklig utgång. Vårt omfattande arbete med brandskydd och rutiner är ständigt närvarande i vår dagliga verksamhet. Dessvärre kan olyckor ändå hända bland våra hyresgäster i våra lägenheter, även när våra rutiner och säkerhetsåtgärder i egenskap av hyresvärd finns på plats och fungerar väl.

Vårt arbete med löpande kundenkäter fortsätter, och interaktionen via sociala medier har ökat under 2023. Detta stärker kommunikationen med hyresgästerna. Kundenkäterna har strax under 50 % i svarsfrekvens och överlag erhåller vi goda vitsord. I benchmarking med liknade företag i branschen sticker vi ut positivt inom flera områden. Samtliga kommentarer som skickas in, och som inte är anonyma, hanteras och besvaras för att främja ökad dialog med hyresgästerna.

Det höga kostnadsläget i samhället, med hög inflation och högt ränteläge har, tillsammans med utfallet i hyresförhandlingen och flera års påverkan av pandemin, begränsat underhållskontot avsevärt. Många av det nödvändiga åtgärderna får skjutas på till kommande år, vilket är en olycklig utveckling som innebär att underhållsskulden växer för varje år. Trots det ogynnsamma läget har bolaget ändå lyckats utföra de nödvändigaste åtgärderna. Behovet är dock större än den budgeterade förmågan och det kommer att krävas ytterligare förstärkningar i åren framöver. Både bolaget och hyresgästerna har mer att önska för framtiden.

De inplanerade och budgeterade aktiviteterna för 2023 har ändå genomförts med gott resultat och uppskattats av våra hyresgäster. Även våra slutligen beslutade underhålls- och investeringsprojekt har löpt enligt plan och den påbörjade stamreoveringen på Vattugatan/Algatan har slutförts under året. Ytterligare projektering av stamreoveringsprojekt i beståndet har påbörjats.

Två parhus med sammanlagt fyra lägenheter har färdigställts i Alsterbro, och under året har hyresgäster flyttat in i de två tvåorna. Det har hittills inte funnits någon efterfrågan på de två treorna.

Frågor kring miljö, klimatavtryck, hållbarhet och fossilfritt är närvarande i vår dagliga verksamhet, och alla beslut som fattas har någon bärighet i dessa områden. På flera fastigheter har solceller projekterats och beställts samt att den första anläggningen tagits i drift under året. Vårt pilotprojekt gällande laddningsstolpar för elfordon har ännu inte fått fäste, då efterfrågan från våra hyresgäster har varit svag, och inte genererat någon ekonomi för fortsättning av projektet. Vi fortsätter, som en central arbetsmetod, vår satsning på arbete som genererar energibesparingar vid förändringar för att nå besparingsmålet på 30 % till 2030. Gamla uttjänta komponenter ersätts med nya, mer energieffektiva – allt för att spara på miljö och kostnader.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det ständiga orosmolnet om den allmänna kostnadsutvecklingen i fastighetsbranschen består. Dessvärre har vi sett onormalt stora kostnadsökningar inom flera områden. Det påverkar bolagets verksamhet som det inte finns kompensation för kostnadstäckning. I underhållsbudgeten är det helt avgörande hur kompensationen från hyresförhandlingar utfaller. Blir det inte kompenserat så reducerar det underhållsarbetena som på kort, och även lång sikt, får svåra konsekvenser för fastigheternas välmående och hyresgästernas boendemiljö.

Nuvarande och framtida ränteläge är också svårbedömt och vägvalet för rörlig eller fast ränta bedöms efter analys av ränte- och kapitalbindning.

### Förväntad framtida utveckling

Det kommande året har flera betydande inriktningar för bolagets utveckling. Kostnadsläget är för tillfället så besvärande att bolaget måste inta en försiktigare hållning till bland annat att nyproducera lägenheter.

Det finns ett mycket stort behov av investeringar i stamreoveringar. Renoveringarna måste hanteras skyndsamt för att minimera skadorna. Framtida klimat- och energifrågor får allt större fokus och kommer att binda upp mer resurser för varje år. Kontinuitet i frågorna krävs för att bolaget skall uppnå de framtida mål som vår ägare och huvudman satt upp.

Fler och fler åtaganden och administrativa skyldigheter uppkommer för verksamheten kontinuerligt. Organisationen måste hela tiden utvecklas, utbildas och kompletteras för att bolaget ska kunna följa de förändringar som våra kunder och omgivning efterfrågar.

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

### Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	2 800	35 560	160 615	16 500
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämma			16 500	-16 500
Årets resultat				2 563
<b>Vid årets utgång</b>	<b>2 800</b>	<b>35 560</b>	<b>177 115</b>	<b>2 563</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	177 115 312
Årets resultat	2 562 779
<b>Totalt</b>	<b>179 678 091</b>

disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	179 678 091
-------------------------	-------------

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

Efter det lämnade koncernbidraget på 97 440 kr till moderbolaget Nybro Kommunbolag AB uppgår bolagets soliditet till 19,7%. 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 20230101-20231231 (Tkr)

	Not	2023	2022
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	193 329	178 156
Övriga förvaltningsintäkter	3	18 793	15 698
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>212 122</b>	<b>193 854</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4	-113 421	-107 090
Underhållskostnader	5	-29 558	-21 413
Fastighetsskatt		-2 945	-2 819
Avskrivningar	6	-40 808	-31 096
Övriga förvaltningskostnader		0	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-186 732</b>	<b>-162 418</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>25 390</b>	<b>31 436</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 390</b>	<b>31 436</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 805	482
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-17 683	-9 968
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 512</b>	<b>21 950</b>
Bokslutsdispositioner	12	-97	-69
Skatt på årets resultat	13	-6 852	-5 381
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 563</b>	<b>16 500</b>

2024041803007

**BALANSRÄKNING PER 20231231 (Tkr)**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>20231231</b>	<b>20221231</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	14, 17	953 481	877 450
Mark	15, 17	45 979	45 979
Markanläggningar	16, 17	20 878	23 186
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 146	3 712
Pågående nyanläggningar	19	1 002	93 980
		<b>1 024 486</b>	<b>1 044 307</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	50	50
Andra långfristiga fordringar	21	150	229
		<b>200</b>	<b>279</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 024 686</b>	<b>1 044 586</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		975	688
Fordringar hos koncernföretag		2 725	0
Fordringar hos Nybro kommun		70 534	45 926
Aktuell skattefordran		3 731	3 011
Övriga fordringar		170	1 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 612	961
		<b>81 747</b>	<b>51 879</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>81 749</b>	<b>51 881</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 106 435</b>	<b>1 096 468</b>

## BALANSRÄKNING PER 20231231 (Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	20231231	20221231
<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		177 115	160 615
Årets resultat		2 563	16 500
		<b>179 678</b>	<b>177 115</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>218 038</b>	<b>215 475</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	23 516	16 648
		<b>23 516</b>	<b>16 648</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	600 595	797 110
		<b>600 595</b>	<b>797 110</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	226 515	30 000
Leverantörsskulder		8 410	10 425
Skulder till koncernföretag		0	4 578
Skulder till Nybro kommun		0	0
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		7 479	3 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	21 882	18 683
		<b>264 286</b>	<b>67 233</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 106 435</b>	<b>1 096 468</b>

**KASSAFLÖDESANALYS, TKR**

Not

	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	25 390	31 436
Avskrivningar som belastat resultatet	40 808	31 096
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-30	0
Erhållen ränta	1 805	482
Erlagd ränta	-17 683	-9 968
Betald inkomstskatt	27 165	-1 645
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>50 455</b>	<b>51 401</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 213	-2 015
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	2 159	-4 255
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>51 401</b>	<b>45 131</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 055	-73 511
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 803	0
Förändring av finansiella tillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-19 252</b>	<b>-73 511</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	0	30 000
Amortering av lån	0	0
Amortering av lån Nybro kommun	0	0
Utbetalt koncernbidrag	-97	-69
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-97</b>	<b>29 931</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>32 052</b>	<b>1 551</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>42 338</b>	<b>40 787</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>28 74 390</b>	<b>42 338</b>

**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, uttrangeras 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	2023	2022
	<u>Hyresintäkter</u>		
	Bostäder	152 246	143 712
	Lokaler	42 665	35 324
	Garage, P-plats	3 310	3 238
	<b>Totalt</b>	<b>198 221</b>	<b>182 274</b>
	<u>Hyresbortfall</u>		
	Bostäder	4 002	3 273
	Lokaler	85	81
	Garage, P-plats	257	269
	Hyresrabatter	548	493
	<b>Totalt</b>	<b>4 892</b>	<b>4 117</b>
	<b>Nettointäkter</b>	<b>193 329</b>	<b>178 156</b>
Not 3	Övriga förvaltningsintäkter	2023	2022
	Återvunna hyres- och kundfordringar	90	110
	Statliga bidrag	4 555	0
	Vinst vid avyttring	30	0
	Ersättning för sjuklönekostnader	0	93
	Externa förvaltningsuppdrag	12 592	10 900
	Övrigt	1 526	4 594
	<b>Totalt</b>	<b>18 793</b>	<b>15 697</b>
Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel och städ	20 863	18 521
	Reparationer	5 603	7 394
	El	12 687	14 936
	Vatten och avlopp	8 623	6 695
	Sophämtning	5 259	4 553
	Uppvärmning	16 858	16 530
	Fastighetsförsäkringar	2 479	2 071
	Hyres- och kundförluster	567	302
	Administration	38 163	30 599
	Hyresgästmedel, föreningsavgifter	646	744
	Övriga driftkostnader	1 673	4 745
	<b>Totalt</b>	<b>113 421</b>	<b>107 090</b>

Not 5	Underhållskostnader	2023	2022
	<u>Egen regi</u>		
	Måleriarbeten	2 325	2 682
	Byggnadsarbeten	3 915	3 068
	<b>Summa</b>	<b>6 240</b>	<b>5 750</b>
	<u>Köpta tjänster</u>		
	Byggnadsarbeten	10 013	5 728
	Golvarbeten	2 111	2 045
	Markarbeten	3 249	607
	Hiss- och dörrarbeten	1 167	392
	Måleriarbeten	2 444	3 095
	VVS-arbeten	2 169	2 351
	Elarbeten	1 579	1 065
	Vitvaruarbeten	586	380
	<b>Summa</b>	<b>23 318</b>	<b>15 663</b>
	<b>Totalt</b>	<b>29 558</b>	<b>21 413</b>
Not 6	Avskrivningar	2023	2022
	Byggnader	36 459	26 670
	varav korr.2021 & 2022 (4,4 mkr)		
	Markanläggningar	2 439	2 003
	Inventarier och verktyg	1 628	2 161
	Installationer	282	262
	<b>Totalt</b>	<b>40 808</b>	<b>31 096</b>

Not 7	<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Heltidsanställda		
	Män	37	37
	Kvinnor	13	14
	Deltidsanställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0
	<b>Totalt</b>	<b>50</b>	<b>51</b>
	<b>Medelantalet årsanställda</b>	<b>50</b>	<b>51</b>

Not 8	<b>Löner och ersättningar, könsfördelning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Styrelse och VD	1 618	1 523
	Övriga anställda	22 566	21 200
	<b>Totalt</b>	<b>24 184</b>	<b>22 723</b>
	Sociala kostnader	9 559	8 839
	-varav pensionskostnader VD	656	505
	-varav pensionskostnader övriga anställda	1 431	1 286

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>2023</b>	<b>2022</b>
	Styrelse		
	Kvinnor	3	3
	Män	4	4
	<b>Könsfördelning i företagsledning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	VD och övriga befattningshavare		
	Kvinnor	3	2
	Män	2	3

Not 9	<b>Ersättning till revisorer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<u>KPMG</u>		
	Revisionsuppdrag	60	46
	Övriga uppdrag	138	0
	<u>Lekmannarevisorer</u>		
	Revision	0	0
	<b>Totalt</b>	<b>198</b>	<b>46</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga ränteintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Bank och placeringsräntor	1 701	262
	Övriga räntor	104	220
	<b>Totalt</b>	<b>1 805</b>	<b>482</b>
<b>Not 11</b>	<b>Räntekostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Räntor på fastighetslån	13 801	6 230
	Räntor på koncernskulder	0	0
	Borgensavgift	3 881	3 731
	Övriga räntor	1	7
	<b>Totalt</b>	<b>17 683</b>	<b>9 968</b>
<b>Not 12</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Lämnat koncernbidrag	-97	-69
	Förändring av periodiseringsfond	0	0
	<b>Totalt</b>	<b>-97</b>	<b>-69</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Aktuell skatt	0	0
	Justering avseende tidigare år	15	73
	Justering avseende tidigare år uppskjuten skatt	-4 244	
	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 623	-5 454
	<b>Totalt</b>	<b>-6 852</b>	<b>-5 381</b>
	<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
	Resultat före skatt	9 415	21 881
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-1 939	-4 507
	<i>Skatteeffekt av:</i>		
	Ej avdragsgilla kostnader	-684	-35
	Schablonintäkt periodiseringsfond	0	0
	Uppräkning återföring periodiseringsfond	0	0
	Avyttring näringsfastighet	0	0
	Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	0	-912
	Skattereduktion inventarier	0	73
	Justering uppskjuten skatt från föregående år	-4 229	0
	<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-6 852</b>	<b>-5 381</b>
	<b>Effektiv skattesats</b>	<b>72,8%</b>	<b>24,6%</b>
	<b>Avstämning effektiv skatt</b>		

Not 14	Byggnader	2023	2022
	Ingående ack. anskaffningsvärden	1 338 972	1 296 719
	Nyanskaffningar under året	112 621	42 253
	Avyttringar och utrangeringar	-1 082	0
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>1 450 511</b>	<b>1 338 972</b>
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-461 522	-434 864
	Avyttringar och utrangeringar	951	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 459	-26 658
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-497 030</b>	<b>-461 522</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>953 481</b>	<b>877 450</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>870 142</b>	<b>875 792</b>
Not 15	Mark	2023	2022
	Ingående ack. anskaffningsvärden	45 979	45 963
	Nyanskaffningar under året	0	16
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<b>Bokfört värde</b>	<b>45 979</b>	<b>45 979</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>198 467</b>	<b>201 188</b>
Not 16	Markanläggningar	2023	2022
	Ingående ack. anskaffningsvärden	61 760	59 408
	Nyanskaffningar under året	0	2 352
	Avyttringar och utrangeringar	-1	0
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>61 759</b>	<b>61 760</b>
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-38 574	-36 571
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 307	-2 003
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-40 881</b>	<b>-38 574</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>20 878</b>	<b>23 186</b>

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

För att bedöma verkligt värde på bolagets förvaltningsfastigheter anlätade bolaget 2015 en extern oberoende värderare. Analys av bolagets fastighetsinnehav genomfördes på fastighetsnivå varefter en avkastningsvärdering utifrån ett justerat driftnetto gjordes per fastighet. Genomsnittligt direktavkastningskrav på bolagets fastigheter bedömdes till 6,40%. Det samlade verkliga värdet på bolagets fastigheter bedömdes till 780 - 800 mkr per 2015-12-31.

Efter utförd värdering har bolaget köpt fyra fastigheter av Nybro Kommun (2018) med ett beräknat marknadsvärde på ca 70 mkr, samt tre nybyggda fastigheter tagits i drift (2019, 2021) med ett beräknat marknadsvärdet på ca 300 mkr varefter det samlade verkliga värdet på bolagets fastigheter beräknas uppgå till minst 1 150 mkr per 2021-12-31.

Någon ny värdering har ej skett per 2023-12-31. Styrelsens bedömning är att det ej skett någon väsentlig värdeförändring jämfört med 2022.

<b>Not 18</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<u>Inventarier och verktyg</u>		
	Ingående ack. anskaffningsvärden	17 469	17 060
	Nyanskaffningar under året	1 181	409
	Avyttringar och utrangeringar	-720	0
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>17 930</b>	<b>17 469</b>
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-14 509	-12 348
	Avyttringar och utrangeringar	720	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 603	-2 161
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 392</b>	<b>-14 509</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 538</b>	<b>2 960</b>
	<u>Installationer</u>		
	Ingående ack. anskaffningsvärden	10 816	10 728
	Nyanskaffningar under året	76	88
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>10 892</b>	<b>10 816</b>
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-9 976	-9 702
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-307	-274
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 283</b>	<b>-9 976</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>609</b>	<b>840</b>
	<u>Totalt inventarier, verktyg och installationer</u>		
	Anskaffningsvärde	28 822	28 197
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 675	-24 485
	<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>3 147</b>	<b>3 712</b>

Not		2023	2022
<b>Not 19</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>		
	Ingående bokfört värde	93 980	65 499
	Under året nedlagda kostnader	19 720	73 148
	Överfört till byggnader	-112 621	-42 253
	Överfört till mark	0	-16
	Överfört till markanläggningar	0	-2 352
	Överfört till installationer	-77	0
	Överfört till inventarier	0	-46
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 002</b>	<b>93 980</b>
<b>Not 20</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2023</b>	<b>2022</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>2023</b>	<b>2022</b>
	HBV, inestående återbäringsmedel	150	229
	<b>Totalt</b>	<b>150</b>	<b>229</b>
<b>Not 22</b>	<b>Förutbet. kostnader och uppl. Intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Förutbetalda försäkringar	2 745	180
	Övriga poster	867	781
	<b>Totalt</b>	<b>3 612</b>	<b>961</b>
<b>Not 23</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Uppskjuten skatt avseende outnyttjat underskottsavdrag	-12 221	-1 579
	Uppskjuten skatt avseende begränsat ränteavdrag	-3 995	-646
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på avskrivningar byggnader	39 732	18 873
	<b>Totalt</b>	<b>23 516</b>	<b>16 648</b>
<b>Not 24</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Förfaller inom 1 år från balansdagen	226 515	30 000
	Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	600 595	797 110
	<b>Totalt</b>	<b>827 110</b>	<b>827 110</b>

<b>Not 25</b>	<b>Uppl. kostnader och förutbet. intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Upplupna semesterlöner	1 483	1 164
	Upplupen skuld sociala avgifter	1 112	1 332
	Upplupna kostnadsräntor	2 431	1 423
	Övriga upplupna kostnader	5 165	3 843
	Förskottsbetalda hyror	11 691	10 920
	<b>Totalt</b>	<b>21 882</b>	<b>18 682</b>
<b>Not 26</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförplikt.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Fastighetsinteckningar till skulder kreditinstitut	79 828	79 828
	Fastighetsinteckningar, ej pantsatta	70 697	70 697
	<b>Totalt</b>	<b>150 525</b>	<b>150 525</b>
<b>Not 27</b>	<b>Betald inkomstskatt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Justering avseende tidigare år	4 229	73
	Skattekostnad enligt resultaträkning	-6 852	-5 381
	Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 623	5 454
	Ökning/minskning av skatteskuld	165	-1 791
	<b>Totalt</b>	<b>165</b>	<b>-1 645</b>
<b>Not 28</b>	<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Kassa och bank	2	2
	Fordringar hos Nybro kommun (koncernkonto)	74 388	42 336
	<b>Totalt</b>	<b>74 390</b>	<b>42 338</b>
<b>Not 29</b>	<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.		
<b>Not 30</b>	<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 27 mars 2024 för fastställelse.

Nybro den 6 mars 2024



Mikael Svanström  
Ordförande



Michael Ericson



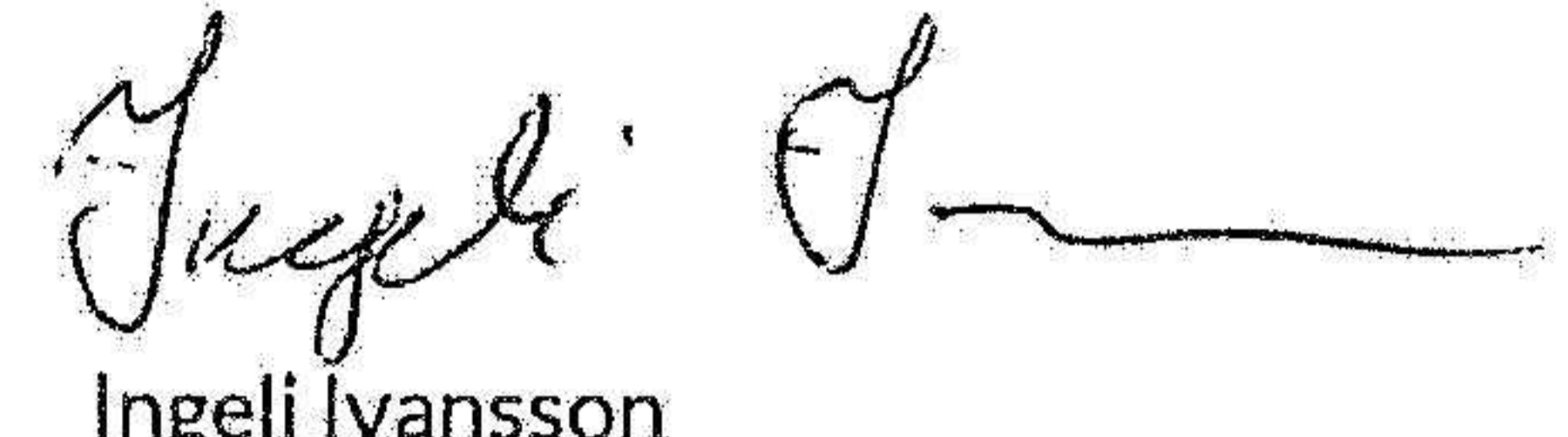
Catarina Bentsrud



Göran Bågenholm



Carina Akinder



Ingeli Ivansson



Sonny Lönngrén



Sulev Pull  
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den .....<sup>22/3-</sup>.....2024



Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor

2024041803014



# 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 2023

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 2023 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.





2024041803015

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 revisionssed 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

22/3-2024

KPMG AB

Niclas Bremström

Auktoriserad revisor