TeamEng

20240617144441

Årsredovisning 2023

AB Nykvarnsbostäder

Fastställelseintyg

Årsstämman godkänner styrelsens förslag

Undertecknad verkställande direktör i AB Nykvarnsbostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2024-05-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Nykvarn 2024-06-11

Fredrik Rönnlycke Westermark

nybo

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 1 of 41.

UTVECKLING OCH FÖRÄNDRING

2023 var ett turbulent och prövande år, av olika anledningar. Samhället fick fortsatta utmaningar, denna gång av stora och snabba ränteökningar och en fortsatt hög inflation. Under andra halvåret började inflationen ge vika, men svenska företag och hushåll tyngdes fortfarande av kostnadsökningarna. Konjunkturläget försvagades successivt under året i takt med räntehöjningarna och hushållens köpkraft minskade med anledning av dyrare el, bensin, livsmedel och räntor.

Nybo bjöd på ljuspunkter under året. Inflyttning i Karaffens första etapp var ett viktigt moment och projektet kommer tillföra fler nyproducerade lägenheter i Nykvarn när arbetet som helhet är färdigt. Ytterligare tillskott till allmännyttan fick köpet av Tillbringaren med 115 lägenheter, med tillträde under hösten 2023.

Ekonomiskt har bolaget haft ett fortsatt tufft läge. Trots hyresjusteringarna under året så har bolaget haft högre kostnads- och löneökningar i förhållande till intäkterna. Försäljningen av fastigheten Nykvarn 10:30 gav dock en vinst 2023 vilket är mycket positivt. Vinsten är dock en engångshändelse och kommer från den aktieutdelning som blev en följd av affären. Bolagets basverksamhet har fortsatta utmaningar med budget i balans under kommande år.

Under hösten genomfördes ett antal viktiga rekryteringar, exempelvis förvaltare för de kommunala verksamhetslokalerna och driftchef för uppdragen gentemot kommunen inom gata, park, VA och fritidsanläggningar. En uppstart för ett förbättrat samarbete med kommunen, i den beställar- och utförarorganisation som funnits sedan 2012, initierades under hösten. I slutet av 2023 påbörjades rivningen inför etapp 2 för de nya lägenheterna i Karaffen-projektet.

Nu lägger vi ett händelserikt 2023 bakom oss och blickar framåt mot ett nytt spännande år!

20240617144442

”Bolagets erfarna och kompetenta personal utgör en trygg och stabil grund när omvärlden förändras. Det arbete och den planering som gjordes under hösten kommer ge stor effekt 2024

Fredrik Rönnlycke Westermark, tf VD

2023 var ett händelserikt år med en hel del utmaningar att hantera. Inflation och ränteuppgång påverkade hela samhället och även Nybo. Bolaget har utöver ökade kostnader även fått tampas med en hög personalomsättning. Tack vare erfaren personal med stor yrkesstolthet har bolaget kunnat fortsätta att leverera samhällsnytta i god omfattning. Vi går in i 2024 med hopp och tillit. Hopp om att det kommande året bjuder på fler ljuspunkter och framgångar.

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 5
NYBOS UPPDRAG 6
ÅRET I KORTHET 9
BOSTADSOMRÅDEN 10
PERSONAL 13
PROJEKT 14
MILJÖ OCH HÅLLBARHET 14
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 15
NYCKELTAL 24
RESULTATRÄKNING 25
BALANSRÄKNING 26
KASSAFLÖDESANALYS 28
NOTER 29

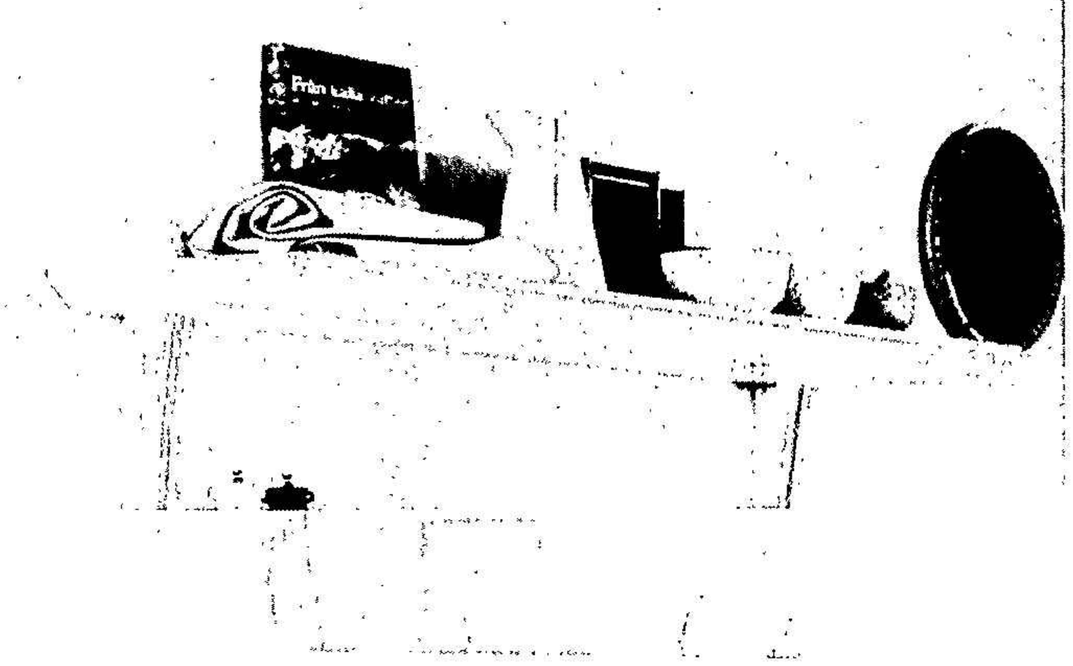
Produktion: Nybo 2024

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 3 of 41.

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 4 of 41.

TeamEngine E-Signing

20240617144443



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

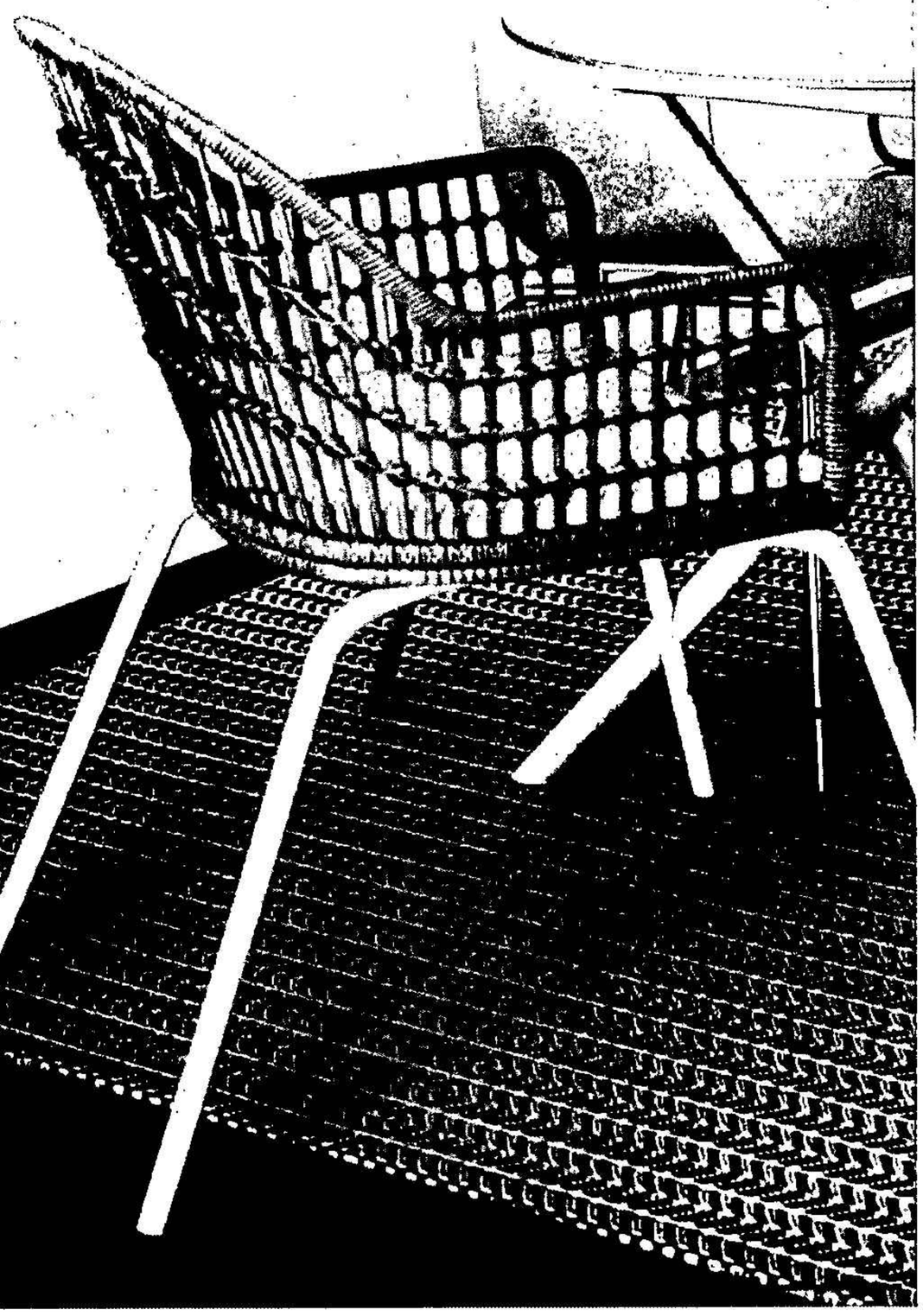
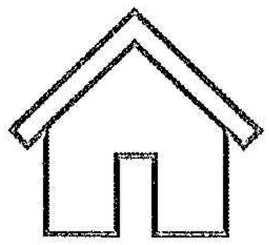
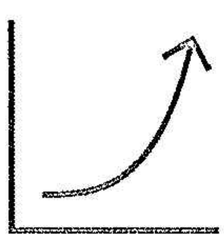


Foto: Bokfok

Nybos uppdrag



Främja bostadsförsörjningen inom Nykvarns kommun



Utveckla och förädla såväl nya som befintliga fastigheter och områden i kommunen

Sköta drift och underhåll av kommunens VA-anläggningar samt gator med vintervägh̊allning, vägar och parker

20240617144A4

Vår värdegrund

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

AFFÄRSIDÉ

AB Nykvarnsbostäder (Nybo) är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger, bygger och förvaltar fastigheter inom Nykvarns kommun. Enligt särskilda uppdrag utför Nybo även skötsel av kommunens fastigheter. Nybos verksamhet ska kännetecknas av affärsmässighet.

NYBOS VISION

Vi strävar efter en ökad livskvalitet för alla medborgare i deras inre och yttre miljö och skapar verklig samhällsnytta i våra uppdrag för Nykvarns kommun vilket bidrar positivt till kommunens utveckling och ekonomiska resultat. Vi söker alltid efter ett win-win i våra åtaganden och uppdrag!

STRATEGISKA MÅL

- Vi lyssnar alltid på och återkopplar till våra kunder
- Vi har en organisation i toppklass
- Vi är det självklara valet för kommun och medborgare
- Vi är en förebild som arbetsgivare
- Vi har tagit det långsiktiga ansvaret genom välskötta och väl underhållna fastigheter

De strategiska målen ska uppnås genom att detaljerade mål fastställs och att handlingsplaner upprättas årligen i en verksamhetsplan.

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 8 of 41.

TeamEngine E-Signing

20240617144445

Året i korthet

JUSTERADE HYROR

Det 2-åriga avtalet som förhandlades fram inför 2022 innebar att Nybo kunde höja hyrorna med 1,85% fr.o.m. 1 januari 2023. Fr.o.m. 1 augusti 2023 höjdes hyrorna ytterligare med 2% enligt en överenskommelse med hyresgästföreningen.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Bolaget har under 2023 förvärvat fastigheten Tillbringaren 2 (Lundavägen 12-18 samt Gammeltorpsvägen 3) med totalt 115 lägenheter. I samband med detta såldes Nykvarn 10:30 (Gammeltorpsvägen 1).

UTÖKNING AV SOLCELLER

Bolaget fortsätter att investera i solceller både i vår nyproduktion Karaffen och på kontoret på Norra Stationsvägen.

PROJEKT KARAFFEN

Nyproduktionen på Järnavägen 20-34 har pågått under hela 2023 med markarbeten och resning av fyra nya hus. I oktober flyttade samtliga hyresgäster in på den första gården på Järnavägen 28-34. Under slutet av 2023 har husen i andra etappen rivits och i början av 2024 påbörjas markarbeten inför resning av återstående hus.

KOMMUNENS PROJEKT

Vi har under året ansvarat för projektledningen i samtliga av kommunens bygg- och underhållsprojekt.

HYRESGÄSTENKÄTEN

Vi har under 2023 genomfört vår stora kundundersökning Aktiv-Bo. Resultatet visade på en ökning av samtliga index och Nybo nominerades till ett pris för största lyft i serviceindex. Utifrån resultatet och den feedback vi har mottagit i kundundersökningen kommer förbättringar samt åtgärder att utföras då målet är att förbättra oss ytterligare till nästa kundundersökning.

PRAKTIKANTER OCH SOMMARUNGDOMAR

Även i år har vi tagit emot praktikanter från olika högskolor. Vi tycker det är viktigt att kunna bidra till deras utbildning genom den bredd som finns inom Nybos organisation och verksamheter.
I år tog bolaget emot 24 sommarungdomar under totalt nio veckor, fördelat på tre 3-veckorsperioder.

UTÖKAT LJUSPROGRAM

Vi har utökat ljusprogrammet under 2023 med ett ljusträd på Åshöjdsvägen. Våra rådjur fick även en ny plats framför Gammeltorpsvägen.

MARSCHALLER

Vi har även i år fortsatt och utvecklat luciatraditionen i kommunen. Nybo smyckade infartsvägarna till Nykvarn samt våra bostadsområden med marschaller.

ARBETSMILJÖ

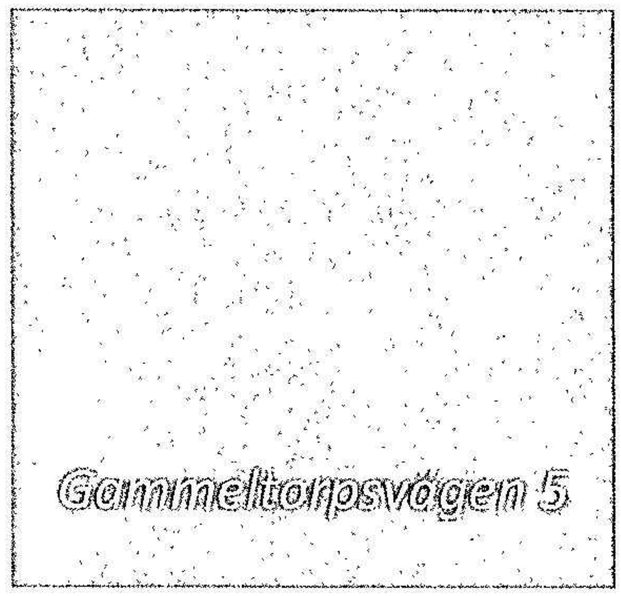
Vi fortsätter att arbeta aktivt med att vara en trygg och säker arbetsplats. Samtliga fordon och maskiner är utrustade med alkolås och GPS. Under året genomfördes ett antal slumpvisa drog- och alkoholtester.

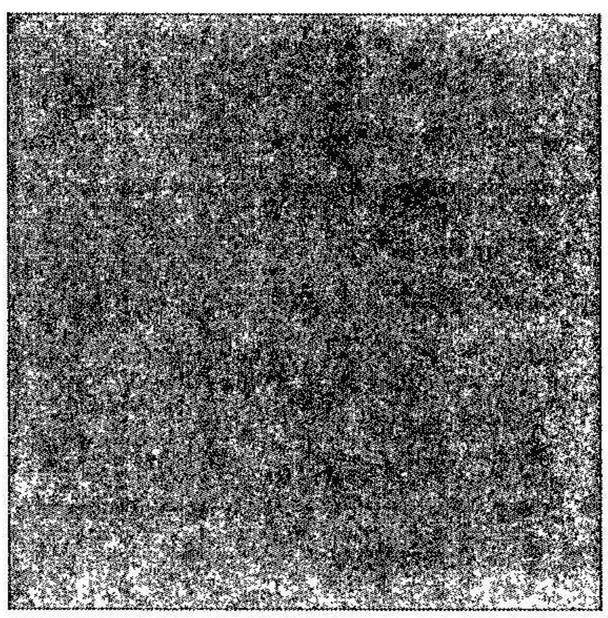
UTBILDNINGSINSATSER

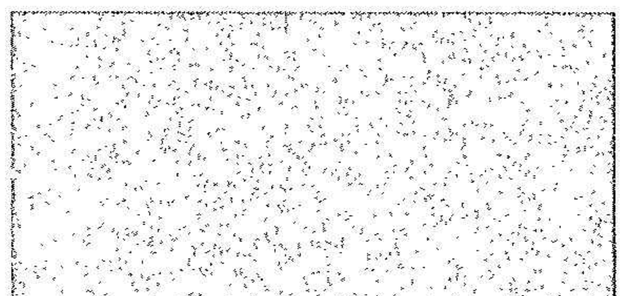
Bolaget utvecklar kontinuerligt sina medarbetare.

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 9 of 41.

Bostadsområden







”

Hög tillgänglighet och servicenivå

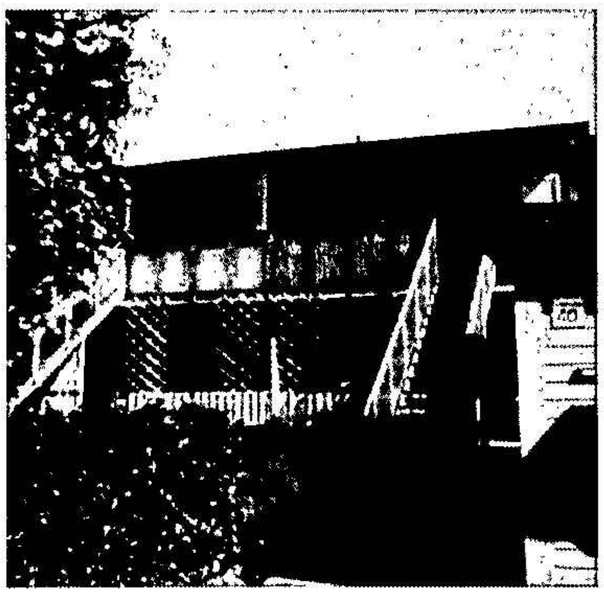
Hyresgäst hos Nybo

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 10 of 41.

20240617144446

”Mycket trevligt bemötande

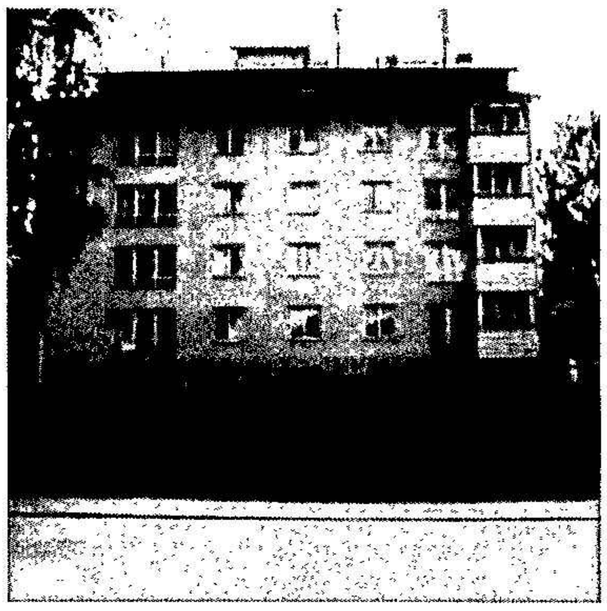
Hyresgäst hos Nybo



Skogslundsvägen 2–12

Skogsvägen 1B
Jörnavägen 10–14

VERKSAMHETSBERÄTTELSE



Granebovägen
15 och 19

Maskinförarevägen
52–60

”Nybo bryr sig verkligen om sina hyresgäster

Hyresgäst hos Nybo

Personal

20240617144417

Nyckeltal

NMI ↘

Sjukfrånvaro: 5,2% ↘

Medelålder: 49 år

Könsfördelning:
Kvinnor 55%
Män 45%

Pensionsavgångar: 0

Personalomsättning: 17% ↗

Nybo följer ett övergripande personal-relaterat mål - *En väl fungerande organisation.* Det är ett viktigt mål för oss som bolag och för våra medarbetare. Målet genomsyras av ambitionen att skapa så bra förutsättningar som möjligt för medarbetare och chefer inom Nybo. Inom målet mäter vi två kvalitetsfaktorer; sjukfrånvaro samt Nöjd Medarbetarindex (NMI). En nedåtvikande trend har fångats upp under hösten och vi ser med tillförsikt fram emot en vändning i kommande mätningar 2024. Sjukfrånvaron har legat lågt hela året jämfört med 2022. I början av året var den 3,8% (14,4%) och i slutet av 2023 5,2% (6,6%).

Personalomsättningen har under 2023 varit 17% jämfört med 7% för 2022. Under året har 6 nya medarbetare börjat och 7 avslutat sin anställning hos oss.

Under 2023 rapporterades 6 (9) tillbud och 13 (14) olycksfall.

TeamEngine E-Signing

Projekt

KARAFFEN

Etapp 1 i Nybos största projekt Karaffen har pågått under 2023 och i oktober flyttade 51 hushåll in i nyproducerade lägenheter på Järnavägen 28-34. I slutet av 2023 har etapp 2 startat och samtliga hus har rivits inför att markarbeten tar vid i början av 2024.

RADON

Omfattande radonåtgärder har utförts på Åshöjdsvägen samt Norra Stationsvägen 12-16. På Åshöjdsvägen har vi även avslutat med en långtidsmätning som gav godkänt resultat.

UNDERHÅLL

Vi har utfört dräneringsarbeten på Norra Stationsvägen 14.

På Norra Stationsvägen 26 har solceller monterats.

Målningsarbeten har utförts på Dahlbergsväg 2-8.

Vi har även genomfört statusbesiktningar i våra fastigheter inför kommande underhåll.

Miljö och hållbarhet

ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Nybo har anslutit till Allmännyttans klimat-initiativ som har två prioriterade mål:

- 30% minskad energiförbrukning till 2030
- En fossilfri allmännytta

MILJÖPROGRAM FÖR NYKVARNS KOMMUN

Vi följer också och rapporterar till vår ägare enligt *Miljöprogram för Nykvarns kommun* som har 5 prioriterade områden:

- Ett tryggt och hållbart samhälle
- Hållbart byggande
- Hållbara transporter, resor och energianvändning
- Hållbara livsmiljöer för natur och människor
- Hållbar konsumtion och giftfri miljö

NÅGRA EXEMPEL

Nyproduktion

I all nyproduktion installerar vi bergvärme, solceller och individuell mätning av varm-vatten för energieffektiva bostäder.

Energieffektivisering

För att minska energiförbrukningen och sänka kostnaderna för uppvärmningen har ett antal åtgärder utförts i våra fastigheter under 2023. Vi har bl.a. påbörjat arbetet med att byta till LED-belysning utomhus och i entréer vilket bidrar till att sänka elförbrukningen.

Återbruk av material

Träd och växter från etapp 2 i karaffen har flyttats till nya platser, både inom vårt bestånd och till andra platser i kommunen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 14 of 41.

20240617144448

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ledningsgrupp och styrelse

Från vänster:
Per Wiljo Verksamhetsutvecklingschef
Fredrik Ramdycke Westermark tf VD
Pernilla Mattsson Egnér HR

Bakre raden från vänster: Mikael Kjellgren Fodrell (C), Mats Eliasson (SD), Peter Nyman (NP) Ordförande, Anna Settemon (S) 1:e vice ordförande, Peter Olsson (M) 2:e vice ordförande, Karl-Erik Johansson (S), Anders Raos (NP).
Främre raden från vänster: Sheiba Simonsson (M), Barbro Eriksson (S).
Saknas i bilden: Per Axelsen (SD)

TeamEngine E-Signing

20240617144449

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Nykvarnsbostäder (Nybo), org. nr. 556577–2323, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.
Uppgifterna i denna förvaltningsberättelse avser AB Nykvarnsbostäder.
Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2023

Styrelsen har under året sammanträtt vid 10 tillfällen. Bolagsstämman hölls i april.

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDE

AB Nykvarnsbostäder (Nybo) är ett helägt dotterbolag till Nykvarns kommunkoncern AB som ägs av Nykvarns kommun. AB Nykvarnsbostäder utökades under året med två dotterbolag, Nykvarn Fastighets TB2 Holding AB och TB2 i Nykvarn AB. Ytterligare ett aktiebolag, Nykvarn Fastighet 10:30 AB införskaffades och avyttrades sedan i samband med fastighetsaffären.

VERKSAMHET OCH ÄGARDIREKTIV

Bostäder

Nybo ska främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Nybos bostadsbestånd ska tillgodose de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivå.

Det åligger bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i bostadsfastigheterna genom ett löpande underhåll inom ramen för vid var tid gällande förutsättningar. Vid nyproduktion av bostäder ska Nybo föreslå samt, efter godkännande av kommunfullmäktige, uppföra bostäder för att uppnå ett bostadsbestånd i kommunen med varierande upplåtelseformer i rimlig fördelning.

Samråd ska kontinuerligt ske mellan Nybo och kommunen i markförvärvs- och planfrågor.

I samråd med kommunen ska Nybo upplåta och anpassa bostäder för särskilda behov. Detta ska ske genom att kommunen löpande förhyr ca 6% av lägenhetsbeståndet för sådant ändamål. Om behov av ytterligare lägenheter för ändamålet uppstår från kommunens sida ska Nybo, då vakanser i lägenhetsbeståndet uppstår, prioritera uthyrning till kommunen, dock upp till högst 10% av Nybos totala bestånd.

Nybo ska medverka till att en god service finns i bostadsområden där Nybo äger eller förvaltar bostäder och att Nybos bostadsbestånd anpassas till en god standard för IT-kommunikation. Vidare ska Nybo medverka och ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder och verka för medinflytande för hyresgäster. Driften och underhållet av kommunens fastigheter samt VA, vägar, gata och park ska utföras till självkostnadspris inom den ekonomiska ram kommunen tillhandahåller för respektive verksamhet.

Nybos bostadsverksamhet ska ge förutsättningar för bolagets ekonomiska stabilitet och för tillhandahållande och nyproduktion av bostäder i takt med kommunens och marknadens behov. Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning samt ge utrymme för en marknadsmässig avkastning.

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 17 of 41.

Kommunägda fastigheter

På kommunens uppdrag ska Nybo underhålla de av kommunen ägda fastigheterna på ett sådant vis att behov av nedskrivning som beror på bristande underhåll inte uppkommer. För detta ska Nybo i samverkan med kommunen upprätta en underhållsplan som årligen fastställs av kommunen.

Teknisk service

Nybo ska vara kommunens utförarorganisation vad gäller drift och underhåll av kommunens VA-anläggningar, vägar och parker samt vintervägh̊allning. Verksamheten ska utföras enligt de avtal som ingåtts mellan kommunen och Nybo. Avtalen anger pris, specifikationer och krav på tjänsterna.

Ekonomisk inriktning

Nybos bostadsverksamhet ska ge förutsättningar för bolagets ekonomiska stabilitet och för tillhandahållande och nyproduktion av bostäder i takt med kommunens och marknadens behov. Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning samt ge utrymme för en marknadsmässig avkastning.
Driften och underhållet av kommunens fastigheter samt VA, vägar, gata och park ska utföras till självkostnadspris utifrån de avtal för respektive verksamhet, som slutits mellan kommunen och Nybo. Denna verksamhet ska bolaget redovisa skild från bostadsverksamheten.

Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturnedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.

Resultat, avkastning och utdelning

Nybos allmännyttiga bostadsverksamhet ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Avkastningskravet för varje nästkommande år fastställs av bolagsstämman. Avkastningen beräknas som direktavkastning, dvs bruttovinst/marknadsvärde, där bruttovinsten är hyresintäkter minus driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt/avgifter och tomträttsavgälder. Avkastningen på den allmännyttiga bostadsverksamheten ska uppgå till minst 3,5%.

Utdelning från Nybo ska prövas av Nykvarns kommunkoncern AB (NKK) varje år inom de ramar som bestäms av lagstiftning gällande aktiebolag och allmännyttiga bostadsföretag.

Nybo ska nå en självfinansiering på 100% för investeringar, exklusive nyproduktion, eller motsvarande större strategiska investeringar. Detta krav på självfinansiering ska uppnås balanserat inom en fyraårsperiod. Investeringar i nyproduktion av bostäder ska självfinansieras till minst 10%.

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 18 of 41.

TeamEngine E-Signing

20240617144450

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Nybo och Hyresgästföreningen enades om ett 2-årsavtal 2022. För 2023 låg höjningen på 1,85%. På grund av den låga höjningen och kraftigt ökade kostnader ingicks en överenskommelse om ytterligare höjning på 2% fr.o.m. augusti.

Nybo genomförde en fastighetsaffär i oktober då Tillbringaren 2 köptes och Nykvarn 10:30 såldes.

I början på året köptes två tomter från Nykvarns kommun; Tillbringaren 1 (del av) och Tekannan 1.

Första etappen av projektet Karaffen är färdigställt och inflyttning skedde i mitten av oktober. Rivning och utrangering av byggnad i etapp 2 genomfördes under december.

EKONOMI

Resultat

Nettoomsättningen uppgick till 126 mnkr (113 mnkr). Den högre omsättningen beror främst på att uppdragsverksamheten ökat, framför allt på projektsidan.

Årets resultat uppgår till 24,9 mnkr (2,2 mnkr) före bokslutsdispositioner och skatt. Vid köpet av Tillbringaren 2 paketerades fastigheten i ett nystartat aktiebolag (dotterdotterbolag till Nybo) som nu gjort en anteciperad utdelning till Nybo på 28,6 mnkr vilken ligger med i resultatet för 2023.

Driftskostnaderna fortsatte att öka under 2023 som en följd av det rådande världsläget och den ökade inflationen.

Resultatpåverkande kostnader för planerat underhåll på ägda fastigheter uppgick till 1,4 mnkr (2,6 mnkr).

Hyreshöjningen för 2023 gav en intäktsökning med ca 1 128 tkr.

FINANSIERING

Bolagets upplåning sker via kommunen och uppgick till 619 450 tkr (379 450 tkr).

Den genomsnittliga räntesatsen under 2023 har varit 2,35%. Kapitalets löptid överstiger 5 år. Nybo har säkrat upp finansiering för den del som inte kan självfinansieras via nya lån för kommande projekt via Nykvarns kommun.

I takt med att investeringarna ökar kommer även den långsiktiga lånestrukturen för bolaget att förändras, detta skapar en större riskexponering mot räntan. För bolaget idag innebär varje procents ränteförändring en resultatpåverkan med 6,2 mnkr (ränteavdrags-begränsningen undantagen).

Soliditet

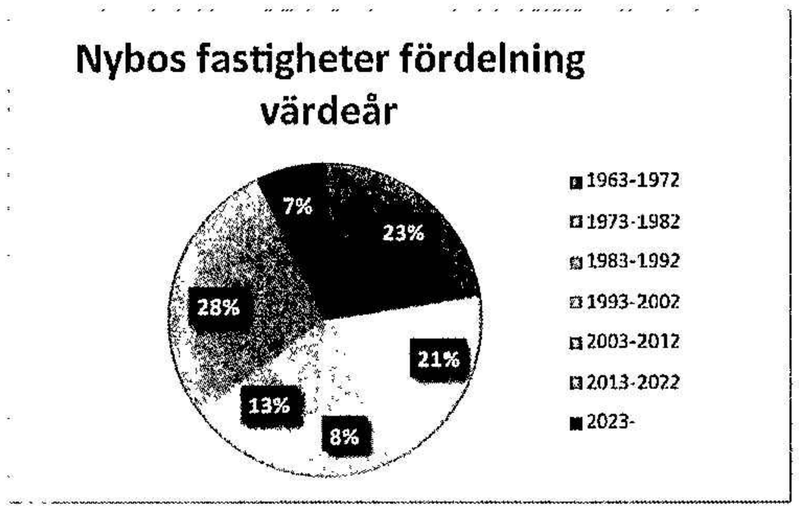
De finansiella kostnaderna uppgår till 10 218 tkr (5 361 tkr). Soliditeten 2023 är 16,1% (19,3%).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Variationen på fastighetsbeståndet är stort, där äldsta fastigheten är uppförd på 1960-talet och den senaste stod inflyttningsklar i oktober 2023. I jämförelse med många andra kommunala fastighetsbolag är Nybos bestånd relativt ungt.

Fastighetsvärden

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 848 mnkr (753 mnkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 379 mnkr (377 mnkr). Värderingen har gjorts i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen MSCI (f.d. Datscha), med de parametrar som gäller för det läge där respektive fastighet är belägen.



Byggnationer

Under året har projekt Karaffen etapp 1 avslutats och etapp 2 påbörjats. 3 hus med 42 lägenheter har rivits. När etapp 2 avslutas 2024 kommer vi att ha 102 nyproducerade lägenheter.

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 19 of 41.

TeamEngine E-Signing

Köp och försäljningar

Nybo har förvärvat två tomter, Tekannan 1 och Tillbringaren 1 från Nykvarns Kommun. Under året förvärvades även fastigheten Tillbringaren 2 genom en bytesaffär där Nykvarn 10:30 avyttrades. Affären innebar en ökning av antalet hyreslägenheter med 70 stycken.

Marknad

Nykvarns kommun vill växa stabilt och kontrollerat. En förutsättning för att det ska ske är att det finns tillgängliga bostäder och där fyller Nybo en viktig funktion genom att tillhandahålla hyresrätter. Att efterfrågan på hyresrätter är stor märks genom antalet intresseanmälningar på lediga lägenheter som Nybo får, vilket leder till en vakansgrad nära noll.

Under året var omflyttningstakten c:a 12,8% vilket är något lägre än föregående år. Vid årets slut stod 21 000 personer i Nybos bostadskö och väntetiden för en lägenhet är i snitt 3,4 år.

Riskanalys

Riskexponeringen mot vår huvudverksamhet är fortsatt relativt låg med den bostadsbrist som råder. Nykvarn har en positiv tillväxt både gällande befolkningsökning samt företagande, men det finns faktorer i vår omvärld som kommer att påverka oss på sikt.

Under året har yttre faktorer som krig, inflation, och räntehöjningar påverkat kostnadsläget vilket naturligtvis också har haft resultatpåverkan vilket inverkar på bolagets styrka och rörelsefrihet.

Hyreshöjningen var lägre än kostnadsökningarna som skett under året och uppräkningen av timpriser i våra förvaltningsavtal möter inte riktigt kostnaderna.

Händelserna i vår omvärld fortsätter sannolikt att påverka både entreprenad- och driftkostnader. Med ett åldrande fastighetsbestånd ökar risker och kostnader för reparationer och skador. Detta skapar behov av långsiktighet och väl planerat och genomfört underhåll för att på sikt skapa goda förutsättningar för att minska behovet av reparationer och sänka kostnaderna.

Nyproduktion och investeringar

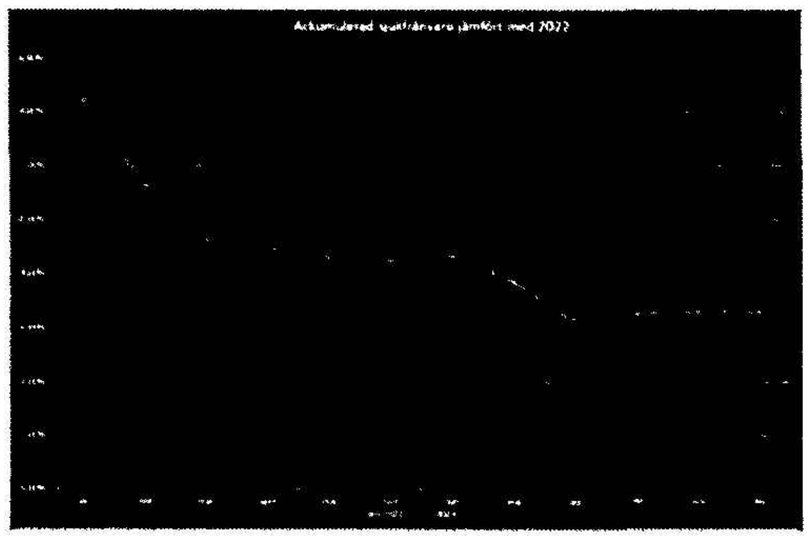
Nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd skapar riskexponering i förhållande till marknad och kostnader. Nyproduktionen som utförs skall ske med varsamhet gällande kostnader för att inte skapa glidningar i hyresnivåerna och vakanser. Likväl krävs investeringar i det befintliga beståndet för att långsiktigt minimera kostnader för reparationer och skador och därmed långsiktigt värdebevarande. Endast nyproduktion påverkar Nybos nyupplåning.

Fastighetsaffärer

Nybo arbetar aktivt med att tillskapa framtida byggrätter och även strategiskt förvärva fastigheter för framtida utbyggnad.

Personal

Nybo följer två kvalitetsfaktorer – sjukfrånvaro samt NMI (Nöjd-Medarbetar-Index). Sjukfrånvaron för 2023 är 5,2% vilket är lägre än fjolårets 6,6%.



NMI mäter vi löpande med början 2021 i en medarbetarpuls och resultatet i slutet av 2023 visar tyvärr en negativ trend. Tf VD och ledningsgrupp har påbörjat planering för åtgärder.

Framtidsutsikter

Vi har det senaste året sett energipriser som fortsätter stiga och förhoppningsvis kommer vi snart hamna på en nivå som är någorlunda stabil. Det har även varit kraftiga prisuppgångar på byggnadsvaror som påverkar kostnaderna för reparationer, underhåll och nyproduktion. Hyreshöjningarna har

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 20 of 41.

20240617144531

samtidigt varit relativt låga, vilket sätter press på resultatet.

På ett fåtal år har vi gått från låga räntor till en kraftigt stigande räntekurva. Detta påverkar naturligtvis befintliga lån på grund av högre räntekostnader. Det ger en stramare strategi för kommande period.

Var kommer fokus vara de kommande åren? Lönsamheten kommer vara i fokus framåt då vi har högre kostnadsökningar än intäktsökningar. Vi behöver fortsätta vårt arbete att utmana våra arbetssätt för att bli mer effektiva t.ex. genom digitalisering och automatisering. En generell översyn av avtal kan även bli aktuellt.

ORGANISATIONS-ANSLUTNINGAR

Bolaget är anslutet till FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännytta och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening).

TAXERINGSVÄRDE

Fastigheternas taxeringsvärde för bolagets fastighetsbestånd uppgår till c:a 500 mnkr.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade utan angivande av belopp. Fordon och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

VÅRA FASTIGHETER

Fastigheter 2023-12-31 med lägenhetsfördelning

Fastighet	Färdigställt år	Anskaffningsvärde Byggnad/Tomtmark/ Markanläggningar	Bokfört värde	Taxeringsvärde 2023	Marknadsvärde 2023	Lhg antal	Lgharea	lgh medelyta	Totalhyra/kvm 2023	Lokaler uthyrd area	Antal 1rok	Antal 2 rok	Antal 3 rok	Antal 4rok
Grytan 5 Dahlbergsväg 2-8	2006	25 358 584 kr	18 891 000 kr	132 901 000 kr	102 608 000 kr	24	1512	63	1628		0	8	8	8
Grytan 5 Åshöjdsvägen 1-58	1982	41 801 025 kr	18 492 000 kr		26 379 000 kr	88	7172	81,5	1182	190	0	22	22	44
Kaffebryggaren 2	1992	8 492 359 kr	3 909 366 kr	22 800 000 kr	24 990 000 kr	22	1476,2	67,1	1227		2	14	0	6
Kaffekvarnen 12	2004	22 818 573 kr	14 608 378 kr	28 809 000 kr	37 664 000 kr	24	1512	63	1568		0	8	12	4
Kaffekvarnen 17	2005	1 510 174 kr	983 795 kr	2 517 000 kr	1 708 000 kr	1	69,7	69,7	1432		0	0	1	0
Kaffekvarnen 19	2005	1 510 174 kr	1 002 903 kr	2 580 000 kr	1 678 000 kr	1	69,7	69,7	1432		0	0	1	0
Karaffen 1	1968	11 040 875 kr	5 315 000 kr	38 200 000 kr	5 661 000 kr	42	3083	73,4	1070,94		0	21	21	0
Karaffen 2 Skogsv. 1	1967	19 934 306 kr	13 597 225 kr	69 685 000 kr	28 715 000 kr	30	1314,9	43,83	1605		30	0	0	0
Karaffen 2 Skogsv. 1B	2015		19 566 738 kr		62 236 000 kr	24	1882,6	78,4	1847		1	2	10	11
Karaffen 3	2015	85 339 079 kr	67 633 346 kr	- kr	123 575 000 kr	48	3522,6	73,4	1888		1	8	25	14
Karaffen 4	2023	130 923 547 kr	130 402 954 kr	26 600 000 kr	121 682 000 kr	51	3003,9	58,9	1999		7	23	21	0
Kniven 1	2010	4 831 904 kr	3 741 657 kr	3 445 000 kr	4 782 000 kr	3	157	52,3	1660		1	1	1	0
Kniven 2	2010	4 824 646 kr	3 737 673 kr	3 445 000 kr	4 886 000 kr	3	157	52,3	1660		1	1	1	0
Kniven 3	2010	4 824 646 kr	3 737 670 kr	3 445 000 kr	5 052 000 kr	3	157	52,3	1660		1	1	1	0
Kniven 4	2010	4 824 647 kr	3 737 674 kr	4 185 000 kr	4 322 000 kr	2	156	78,0	1546,00		0	0	2	0
Kniven 5	2010	4 824 646 kr	3 737 670 kr	4 185 000 kr	4 268 000 kr	2	156	78,0	1546,00		0	0	2	0
Kniven 6	2010	4 824 644 kr	3 737 671 kr	4 185 000 kr	4 309 000 kr	2	156	78,0	1546,00		0	0	2	0
Nykvarn 10:30[1]	1953	20 883 279 kr	15 984 968 kr	33 735 000 kr	35 613 000 kr	45	2401,5	53,4	1197,81	278	15	18	10	2
Sandtorp 3:229	2013	57 276 231 kr	43 902 252 kr	53 800 000 kr	61 348 000 kr	44	1980	45,0	1946		0	44	0	0
Ströpsta 3: 517	2021	45 054 047 kr	44 027 560 kr	940 000 kr	65 688 000 kr	28	1580	56,4	1783		4	16	8	0
Stöpplaren 6 & 7		21 325 907 kr	19 332 490 kr	6 191 000 kr	26 165 000 kr					1901	0	0	0	0
Takpenseln 1	1960	16 230 587 kr	11 522 760 kr	23 037 000 kr	34 408 000 kr	28	1410	50,4	1443	33	8	12	8	0
Takpenseln 2	1992	2 800 000 kr	4 411 615 kr	8 210 000 kr	8 694 000 kr	12	495,2	41,3	1298	87	8	0	4	0
Tekannan 1		4 498 658 kr	4 499 000 kr	943 000 kr	4 498 000 kr						0	0	0	0
Tillbringaren 1	1965	25 300 546 kr	18 737 287 kr	39 646 000 kr	56 599 000 kr	45	2709	60,2	1305	187	15	12	18	0
Tillbringaren 2 [2]	1963	224 000 000 kr	224 000 000 kr	91 390 000 kr	221 000 000 kr	115	6277	54,6	1807	782	34	56	26	0
Tillbringaren 3	1986	8 086 023 kr	5 422 863 kr	19 969 000 kr	25 751 000 kr	19	1464,7	77,1	1157		0	9	9	1

[1] Fastigheten avyttrades 2 oktober 2023.

[2] Fastigheten ägs av Nybos dotterdotterbolag TB2 i Nykvarn AB.

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 22 of 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

Avseende AB Nykvarnsbostäder per den 31 december 2023

20240617144452

Flerårsöversikt

Fastighetsbestånd	2023	2022	2021	2020	2019
Antal bostäder	591	540	576	548	548
Antal lokalkontrakt	8	8	8	8	6
Bostadsarea kvm	37 598	34 534	37 137	35 557	35 557
Lokal area kvm	2 735	2 735	2 735	2 735	2 735
Uthyrd area kvm	40 274	34 163	36 766	35 201	35 201
Flyttningsfrekvens	12,8%	13,5%	8,7%	15,3%	14,4%
Vakansgrad	0,40%	0,22%	0,90%	0,91%	0,95%
Genomsnitts hyra, bostäder					
Totalhyra kr/kvm * Grundhyra	1 443	1 368	1 348	1 318	1 297
Ekonomi tkr					
Nettoomsättning	126 463	113 609	122 480	91 488	84 085
varav uppdragsverksamheten	71 402	60 350	70 605	40 789	34 460
Hyresintäkter, brutto	55 062	53 260	51 876	50 699	49 625
Hyresbortfall o rabatter	479	295	359	435	255
Underhållskostnader	25 162	20 126	31 331	16 492	9 415
Driftskostnader, ägda	75 445	63 881	52 202	43 017	47 764
Fastighetsskatt	862	786	697	769	646
Marknadsvärde fastigheter	847 667	752 804	735 266	657 891	640 181
Driftnetto bostäder Tkr	35 613	24 020	25 795	21 236	21 224
Avskrivningar	13 318	12 700	12 523	12 491	11 655
Finansiella kostnader	10 218	5 361	5 998	5 747	5 690
Rörelseresultat	3 676	7 242	16 687	9 895	10 535
Resultat före bokslutsdisp o skatt	24 860	2 223	10 729	4 289	4 901
Balansomslutning	788 253	529 991	478 090	443 919	439 728
Skulder till kreditgivare	619 450	379 450	345 450	320 450	320 450
Avkastning på totalt kapital %	6,60%	1,60%	3,80%	2,30%	2,40%
Soliditet, %	16,1%	19,3%	21,1%	20,9%	20,3%
LTV	73%	50%	47%	49%	50%
Lönsamhet-riskbuffert					
Vinstmarginal, %	2,9%	6,4%	13,6%	10,8%	12,5%

Avkastning på totalt kapital = (resultat efter finansiella poster + räntekostnader) / Ingående balansomslutning
Soliditet = justerat eget kapital / summa tillgångar
LTV = summa lån / marknadsvärde fastigheter
Vinstmarginal = rörelseresultat / nettoomsättning

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 23 of 41.

NYCKELTAL

Översikt	*2023*	*2022*	*2021*	*2020*
Nettoomsättning, Tkr	*126 463*	*113 609*	*122 480*	*91 488*
Resultat efter finansiella poster, Tkr	*24 860*	*2 223*	*10 729*	*4 289*
Avkastning på totalt kapital %	*6,6%*	*1,6%*	*3,7%*	*2,3%*
Balansomslutning, Tkr	*788 266*	*529 991*	*478 090*	*443 919*
Soliditet, %	*16,1%*	*19,3%*	*21,1%*	*20,9%*
Medelantal anställda	*41*	*38*	*34*	*34*
Driftnetto bostäder,Tkr [1]	*35 613*	*24 020*	*26 486*	*21 236*
Marknadsvärde	*847 667*	*752 804*	*712 321*	*657 891*

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på totalt kapital
Resultat efter finansiella poster + räntekostnader/ ingående balansomslutning

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring eget kapital

	Aktie-kapital	*Bundna reserver*	*Fria reserver*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	*15 000 000*	*401 000*	*74 376 965*	*823 404*
Överföring av föregående års resultat			*823 404*	*-823 404*
Aktieutdelning på ordinarie bolagsstämma			*-369 000*	
Årets resultat				*25 916 882*
Belopp vid årets utgång	***15 000 000***	***401 000***	***74 831 369***	***25 916 882***

I de fria reserverna vid årets ingång ingår ett villkorat aktieägartillskott på 15 000 000 (15 000 000)

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2022 balanserade vinstmedel	*74 831 369*
Periodens resultat	*25 916 882*
Summa disponibla vinstmedel	*100 748 251*

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	*522 000*
Att balansera i ny räkning	*100 226 251*

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2023 enlighet med 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

Styrelsens motiviering

I nuvarande lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsbolag finns begränsningar avseende utdelning.

Styrelsen anser att AB Nykvarnsbostäders ekonomiska ställning är god samt att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt att den ej heller hindrar bolaget från att fullgöra erforderliga investeringar.

[1] Beloppet 2023 avviker från tidigare år beroende på ändrad beräkningsmetod (följer nu Allmännyttans principer)

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 24 of 41.

RESULTATRÄKNING

20240617144453

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	*2*	*126 463 359*	*113 609 489*
Övriga intäkter	*3*	*510 276*	*77 864*
Summa rörelseintäkter		***126 973 635***	***113 687 353***
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	*4*	*-25 162 125*	*-20 125 507*
Driftskostnader övriga	*5,6*	*-67 073 778*	*-59 776 003*
Taxebundna kostnader		*-8 511 697*	*-8 952 422*
Fastighetsskatt		*-861 628*	*-785 963*
Övriga rörelsekostnader	*7*	*-8 371 054*	*-4 104 641*
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella	*8*	*-13 317 557*	*-12 700 343*
Summa rörelsekostnader		***-123 297 839***	***-106 444 879***
Rörelseresultat		***3 675 796***	***7 242 474***
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	*31 402 558*	*341 053*
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	*-10 218 287*	*-5 360 900*
Resultat från finansiella poster:		***21 184 271***	***-5 019 847***
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		***24 860 067***	***2 222 627***
Bokslutdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		*-830 000*	*-485 000*
Återföring av periodiseringsfond		*1 900 000*	*0*
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		*560 000*	*-602 000*
Summa bokslutsdispositioner		***1 630 000***	***-1 087 000***
Resultat före skatt		***26 490 067***	***1 135 627***
Skatt på årets resultat	*11*	*-540 288*	*-312 223*
Årets resultat		***25 949 779***	***823 404***

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*12*		
Byggnader och mark		*485 451 448*	*376 445 623*
Maskiner, inventarier och tillval		*14 938 613*	*14 839 502*
Pågående ny- och ombyggnad		*10 978 544*	*56 359 570*
Summa materiella anläggningstillgångar		***511 368 605***	***447 644 695***
Finansiella anläggningstillgångar	*13*		
Aktier i dotterbolag		*25 000*	***0***
Andra långfristiga värdepappersinnehav		*40 000*	*40 000*
Summa finansiella anläggningstillgångar		***65 000***	***40 000***
Långfristiga fordringar	*14*		
Uppskjuten skattefordran		*987 014*	*990 856*
Övriga långfristiga fordringar		*194 738*	*108 482*
Summa långfristiga fordringar		***1 181 752***	***1 099 338***
Summa anläggningstillgångar		***512 615 357***	***448 784 033***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		*770 290*	*477 331*
Koncerninterna mellanhavanden	*15*	*268 480 780*	*76 395 755*
Skattefordran		*1 526 095*	*1 799 770*
Övriga fordringar	*16*	*3 739 635*	*2 039 240*
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		*1 133 382*	*494 792*
Summa kortfristiga fordringar		***275 650 182***	***81 206 888***
Kassa och bank		*0*	*21*
Summa omsättningstillgångar		***275 650 182***	***81 206 909***
Summa tillgångar		***788 265 539***	***529 990 942***

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 26 of 41.

BALANSRÄKNING (forts)

20240617144454

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1.500 aktier)		*15 000 000*	*15 000 000*
Reservfond		*401 000*	*401 000*
Summa bundet eget kapital		***15 401 000***	***15 401 000***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		*74 831 369*	*74 376 965*
Årets resultat		*25 949 779*	*823 404*
Summa fritt eget kapital		***100 781 148***	***75 200 369***
Summa eget kapital		***116 182 148***	***90 601 369***
Obeskattade reserver	*17*		
Avskrivningar inventarier utöver plan		*2 790 000*	*3 350 000*
Periodiseringsfonder		*10 581 000*	*11 651 000*
Summa obeskattade reserver		***13 371 000***	***15 001 000***
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	*18*	*7 553 734*	*7 507 458*
Summa avsättningar		***7 553 734***	***7 507 458***
Långfristiga skulder			
Skuld till Nykvarns kommun	*19*	*619 450 000*	*379 450 000*
Summa långfristiga skulder		***619 450 000***	***379 450 000***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		*17 907 144*	*23 055 329*
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		*3 730 037*	*1 819 448*
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun		*35 700*	*34 800*
Övriga skulder		*890 853*	*1 682 498*
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		*9 144 923*	*10 839 040*
Summa kortfristiga skulder		***31 708 657***	***37 431 115***
Summa eget kapital och skulder		***788 265 539***	***529 990 942***

KASSAFLÖDESANALYS

		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		*3 675 796*	*7 242 474*
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar		*-188 633*	*0*
Realisationsförluster och utrangeringar		*8 371 053*	*4 104 642*
Avskrivningar och nedskrivningar		*13 317 557*	*12 700 343*
Betald skatt		*-216 495*	*-2 159 699*
		24 959 278	***21 887 760***
Erhållen ränta		*2 838 342*	*341 053*
Erlagd ränta		*-10 218 287*	*-5 360 900*
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		***17 579 333***	***16 867 913***
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning avkortfristiga fordringar	*1)*	*-199 702 544*	*13 442 284*
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		*-5 722 457*	*15 209 481*
Kassaflöde från den löpande verksamheten		***-187 845 668***	***45 519 678***
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		*-96 657 940*	*-57 789 998*
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		*-25 000*	*0*
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		*11 434 052*	*0*
Kassaflöde från investeringsverksamheten		***-85 248 888***	***-57 789 998***
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder avsättning		*240 000 000*	*35 000 000*
Förändring av långfristiga fordringar		*-86 256*	*-35 714*
Lämnad utdelning		*-369 000*	*-174 000*
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		***239 544 744***	***34 790 286***
Förändring av likvida medel		*-33 549 812*	*22 519 966*
Likvida medel vid årets början		*59 399 672*	*36 879 706*
Likvida medel vid årets slut	*1)*	***25 849 860***	***59 399 672***

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

TeamEngine E-Signing

20240617144555

NOTER (tkr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Årsredovisningen har i vissa fall justerats för jämförbarhetens skull.

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

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

Intäkter
Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas netto efter moms och rabatter.

Kundfordringar/fordringar
Kundfordringar/fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar
Andelar i dotterbolag eller intressebolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuell nedskrivning.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, fr.o.m 2014 enligt komponentsats.

Byggnader har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas på Byggnader

Stomme	*70 -100 år*
Tak	*30 - 40 år*
Fasad	*40 - 50 år*
Fönster	*50 år*
Badrum	*40 - 50 år*
Inre ytskick lägenhet	*25 år*
Rör VVS	*50 år*
Ventilation inkl. styr	*25 - 30 år*
EL	*50 år*
Hiss	*30 år*
Övrigt	*25 år*
Hyresgästanpassningar	*Hyreskontraktets löptid*

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 29 of 41.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årlig procentuell avskrivning för:	
Markanläggningar	*5%*
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	*4%/10%*
Inventarier och tillval	*2-33%*

Skatter inklusive uppskjuten skatt/Avsättningar

Skatt på årets resultaträkning består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat.

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Uppskattningar och bedömningar

Värdering av bolagets fastighetsbestånd - Under året har egen värdering gjorts med hjälp av Datschas programvara. Värderingarna har skett med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter- och kostnader samt vakansgrader i ett tioårsperspektiv, kompletterat med marknadens direktavkastningskrav. Vid balansdag har nedskrivningsbehov prövats för varje kassagenererande enhet.

Koncernbidrag

Koncernbidrag har redovisats som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal är operatitionella leasingavtal. Leasingavgiften periodiseras och redovisas linjärt över leasingperiodens löptid.

Låneuppgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Kassaflödesanalys

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter eventuell avräkning vid delbetalningar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester samt betald frånvaro. Redovisning sker i takt med intjänandet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 30 of 41.

20240617144456

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hyresintäkter, bostäder	54 252 436	52 440 459
Hyresintäkter, lokaler	809 334	819 124
Förvaltningsavtal	71 401 589	60 349 906
	126 463 359	**91 487 934**

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Återvunna kundförluster	1 474	746
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	188 633	0
Försäkringsersättning	5 439	2 748
Provision etc HBV	279 676	74 237
Övriga intäkter	35 054	133
	510 276	**77 864**

Not 4 Underhållskostnader TKR

2023	Bostäder	Lokaler	Verksamhetslokaler	Gata Park VA	Övriga
Reparationer	1 782	89	8 209	124	0
Lägenhetsunderhåll	871	0	0	0	0
Övrigt underhåll	537	26	13 512	9	3
Summa	**3 190**	**115**	**21 721**	**133**	**3**
2022					
Reparationer	2 158	122	5 989	43	0
Lägenhetsunderhåll	1 113	0	40	0	0
Övrigt underhåll	1 537	350	8 637	135	1
Summa	**4 808**	**472**	**14 666**	**178**	**1**

I beloppet övrigt underhåll ingår byggkonsulter, projektledning och övriga fastighetsrelaterade konsulter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Not 5 Personal

	2023	2022
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	23	21
Män	18	17
Summa	**41**	**38**
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	4	5
Kvinnor	2	1
Summa	**6**	**6**
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	2 787 684	1 581 643
Övriga anställda	19 014 732	17 940 393
Summa	**21 802 416**	**19 522 036**
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	456 789	381 022
Pensionskostnader, övriga	1 181 943	1 052 452
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 340 473	6 469 135
Summa	**8 979 205**	**7 902 609**

Vid uppsägning av anställning av VD gäller ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning får företaget skilja VD från befattningen med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. VD är dock skyldig att stå till företagets förfogande för arbete med uppgifter som styrelsen anvisar. Pensionsförmån till VD utgår enligt pensionsplan AKAP-KL. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal. Under 2023 slöts ett avtal om avgångsvederlag med avgående VD om 12 månader vilket gör att lönekostnaderna för 2023 ökar i relativt stor omfattning jämfört 2022. Tf VD har ett tidsbegränsat avtal under perioden 5 oktober 2023 - 4 april 2024. Vid uppsägning av anställning gäller ömsesidig uppsägningstid om 1 månad. I övrigt gäller ovanstående.

Not 6 Ersättningar till revisor

	2023	2022
Revisionsuppdrag	308 433	227 948
Skatteuppdrag	0	0
Övriga uppdrag	0	0
Summa	**308 433**	**227 948**

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Realisationsförluster Byggnader & Mark	8 062 669	3 855 316
Realisationsförluster Inventarier	308 385	249 325
Summa	**8 371 054**	**4 104 641**

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	11 327 833	10 848 255
Inventarier	1 989 724	1 852 088
Summa avskrivningar	**13 317 557**	**12 700 343**

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 32 of 41.

20240613144457

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	1 786 341	339 053
Ränteintäkter dotterbolag	1 050 000	0
Anteciperad utdelning dotterbolag	28 564 217	0
Övriga finansiella intäkter,utdelning HBV	2 000	2 000
Summa	**31 402 558**	**341 053**

Not 10 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader, långfristigt lån	10 218 286	5 360 900
Summa	**10 218 286**	**5 360 900**

Not 11 Avstämning av aktuell och effektiv skatt

	2023	2022
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-513 382	-310 080
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-50 118	-2 143
Skatt avseende tidigare räkenskapsår	23 212	0
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	0	0
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	0
	-540 288	**-312 223**
Avstämning av effektiv skattekostnad		
Resultat före skatt	26 490 067	1 135 627
Skatt enligt gällande skatteregler 20,6%	5 456 954	233 939
Skatt föregående års taxering		
Skatt på skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	456 946	498 857
Skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	46 562	11 501
Skatt på återförd periodiseringsfond	23 484	0
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	12 834	8 654
Skatt på direktavdrag enligt det utvidgade reparationsbegreppet	0	0
Skatt på realisationförlust med olika skattemässiga och bokföringsmässiga värden	-51 024	-442 390
Ej aktiverade räntekostnader	-207 761	0
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0
Skatt på ej avdragsgill räntekostnad	674 002	0
Skatt på ej bokförda intäkter	0	-481
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	-5 898 615	0
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	0	0
Skatt avseende tidigare räkenskapsår	-23 212	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	50 118	2 143
Redovisad skatt	**540 288**	**312 223**
Effektiv skattesats	2,04%	27,49%

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 33 of 41.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	*494 307 761*	*498 747 502*
Inköp	*85 798 991*	*2 065 646*
Omklassificeringar	*52 958 262*	*1 810 855*
Försäljning/ utrangering	*-32 097 347*	*-8 316 242*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	***600 967 667***	***494 307 761***
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	*-117 862 138*	*-112 293 234*
Årets avskrivningar	*-11 327 833*	*-10 848 255*
Omklassifceringar	*0*	*0*
Försäljning/utrangering	*13 673 752*	*5 279 351*
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-115 516 219***	***-117 862 138***
Bokfört värde	***485 451 448***	***376 445 623***
Marknadsvärde	*847 667 000*	*752 804 000*

	2023	2022
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	*38 739 410*	*38 026 273*
Inköp	*2 595 809*	*1 184 551*
Omklassificeringar	*0*	*0*
Försäljning/utrangering	*-2 072 261*	*-471 414*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	***39 262 958***	***38 739 410***
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	*-23 899 908*	*-22 269 909*
Årets avskrivningar	*-1 989 724*	*-1 852 088*
Omklassificeringar	*0*	*0*
Försäljning/utrangering	*1 565 288*	*222 089*
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-24 324 344***	***-23 899 908***
Bokfört värde	***14 938 614***	***14 839 502***

	2023	2022
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	*56 359 571*	*4 449 050*
Inköp	*7 969 065*	*54 539 802*
Försäljning/utrangering	*-391 830*	*-818 426*
Omklassificeringar	*-52 958 262*	*-1 810 855*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	***10 978 544***	***56 359 571***
Bokfört värde	***10 978 544***	***56 359 571***

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 34 of 41.

20240617144458

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023	2022
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Aktier i dotterbolag	25 000	0
Bokfört värde	**65 000**	**40 000**

Not 14 Långfristiga fordringar

	2023	2022
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader	987 014	990 856
Övriga fordringar	194 738	108 482

Not 15 Koncerninterna mellanhavanden

	2023	2022
Reverslån Nykvarn Fastighets Holding AB	180 000 000	0
Övrig fordran Nykvarn Fastighets Holding AB	41 897 412	0
Fordran TB2 i Nykvarn AB	2 339 881	0
Kundfordringar Nykvarns kommun	5 790 130	11 414 900
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	25 759 860	59 399 651
Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc	12 693 497	5 581 204
Bokfört värde	**268 480 780**	**76 395 755**

Not 16 Övriga fordringar

	2023	2022
Överskott skattekonto	2 026 487	2 000 000
Fordran mervärdesskatt	1 590 146	0
Övriga fordringar	123 001	39 240
Summa	**3 739 634**	**2 039 240**

Not 17 Obeskattade reserver

	2023	2022
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	0	1 900 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2019	3 495 000	3 495 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2020	430 000	430 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	1 660 000	1 660 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2022	3 681 000	3 681 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2023	485 000	485 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2024	830 000	0
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningarenligt plan	2 790 000	3 350 000
Summa obeskattade reserver	**13 371 000**	**15 001 000**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Not 18 Avsättningar för skatter

	2023	***2022***
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga världen	*7 553 734*	*7 507 458*
Summa avsättningar	***7 553 734***	***7 870 071***

Not 19 Skuld till Nykvarns Kommun

			Förfaller till betalning	
Skuld	*Skuld per 2023-12-31*	*Inom ett år*	*Inom ett till fem år*	*Senare än fem år*
Låneskuld till Nykvarns kommun	*619 450 000*	*0*	*0*	*619 450 000*
Summa	***619 450 000***	***0***	***0***	***619 450 000***

Not 20 Eventualförpliktelser	***2023***	***2022***
Ställda säkerheter	*Inga*	*Inga*
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	*376 916*	*325 683*

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 36 of 41.

20240617144459

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står	
Från 2021 balanserade vinstmedel	*74 831 369*
Årets Resultat	*25 916 882*
Summa disponibla vinstmedel	*100 748 251*
Styrelsen föreslår,	
Att delas ut till aktieägare	*522 000*
Att balansera i ny räkning	*100 226 251*

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2023 enlighet med 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

Styrelsens motivering

I nuvarande lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsbolag finns begränsningar avseende utdelning.

Styrelsen anser att AB Nykvarnsbostäders ekonomiska ställning är god samt att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt att den ej heller hindrar bolaget från att fullgöra erforderliga investeringar.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Revisorer
Ernst & Young AB
Auktoriserade revisorer, Johanna Eklöf, Ernst &Young.
Mikael Sjölander, Ernst &Young som suppleant.

Lekmannarevisorer, Rolf Pettersson och Jan Eriksson, ersättare.

Styrelse

Ordinarie ledamöter var vid årsskiftet Peter Nyman Ordförande, Anna Setzman 1:e vice ordförande, Peter Ohlsson 2:e vice ordförande, Anders Roos samt Mats Claesson. Suppleanter har varit Barbro Eriksson, Mikael Kjelleros-Endrell, Karl-Erik Johansson, Shabo Simonsson samt Per Atthem.

Nykvarn den dag som framgår av vår digitala signatur

Peter Nyman
ORDFÖRANDE

Anna Setzman
1:e VICE ORDFÖRANDE

Anders Roos

Mats Claesson

Peter Ohlsson
2:e VICE ORDFÖRANDE

Fredrik Rönnlycke Westermark
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår digitala signatur

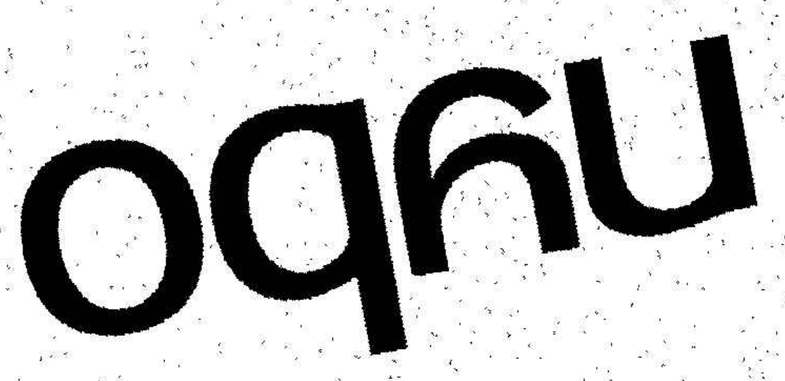
Ernst & Young AB

Johanna Eklöf
AUKTORISERAD REVISOR

TeamEngine Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092D8. Page 38 of 41.

20240617144460

TeamEngine E-Signing Document E-Sign ID: 732E9791-F063-4262-9199-EDB0CD3092DB. Page 40 of 41.



Anna-Maria Setzman
Anna-Maria Setzman
Date: 2024-04-03 11:20 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: 1:e vice ordförande
Signed via account: anna.setzman@rfsisu.se

Anders Roos
Anders Roos
Date: 2024-04-03 13:34 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: rimroos@outlook.com

Peter Nyman
Peter Nyman
Date: 2024-04-03 14:52 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: peter.nyman@nybo.se

Mats Claesson
Mats Claesson
Date: 2024-04-03 16:35 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: mats.claesson@sd.se

PETER OLSSON
PETER OLSSON
Date: 2024-04-04 08:29 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: 2:e vice ordförande
Signed via account: peter.ohlsson@nykvarn.se

FREDRIK RÖNNLYCKE WESTERMARK
FREDRIK RÖNNLYCKE WESTERMARK
Date: 2024-04-04 12:31 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: tf Vd
Signed via account: fredrik.ronnlycke.westermark@nybo

Johanna Eklöf
Johanna Eklöf
Date: 2024-04-12 13:30 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: johanna.eklof@se.ey.com

20240617:1462

EY

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Nykvarnbostäder, org.nr 556577-2323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Nykvarnbostäder för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Nykvarnbostäders 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 Aktiebolaget Nykvarnbostäder 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 att 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 revisionssed 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 riskei 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 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 innehålle 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.

Penneo dokumentnyckel: CE475-OIL28-S1JEU-5G37E-427B3-1VVZJ

20240617:1453

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 av Aktiebolaget Nykvarnbostäder för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 Aktiebolaget Nykvarnbostäder 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Johanna Eklöf

Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: CE475-OIL28-S1JEU-5G37E-427B3-1WZJ

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johanna Margareta Eklöf (SSN-validerad)
Signing Partner
Serienummer: 7048e58ef1c9872932c7af57879481c35f89
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-12 12:39:11 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: CE475-OIL28-S1JEU-5G37E-427B3-1VVZJ

20240617144641

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**