nybo

20230531 18376

AB Nykvarnsbostäder 2022

556577-2323

Fastställelseintyg
Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknad kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på ordinarie årsstämma den 26/4 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag på vinstdisposition.

Nykvarn den 26 april 2023

Peter Nyman

20230531118336

Årsredovisning 2022

AB Nykvarnsbostäder



nybo

20230531183337

NYTT LÄGE!

Efter att ha lämnat ett fantastiskt bra år bakom oss, pandemin på uttågande och med ett väldigt bra ekonomiskt resultat i ryggen, blickade vi framåt mot nya spännande utmaningar, som. evakueringen av våra hyresgäster på Skogsvägen inför rivningen av etapp 1.

Vi hann inte mer än att göra klart bokslutet för 2021, när vi den 24 februari nås av nyheten om Rysslands invasion av Ukraina. Första veckorna arbetade vi på som vanligt men ganska snart startades återigen ett krisarbete upp tillsammans med kommunen.

Parallellt med dessa händelser i vår omvärld har vi arbetat på i våra uppdrag mot våra gemensamma mål och tillsammans lyckats väldigt bra. Ju längre in på året vi kom och närmat oss ett nytt år, har vi naturligtvis hoppats att det ska se ljusare ut. Men, vi konstaterar som övriga Sverige att det blir ett utmanade år även 2023.



Ska jag försöka summera Nybos år så har våra medarbetare på ett fantastiskt sätt ställt om till det nya läget och levererat tjänster till våra hyresgäster och kommunens verksamheter på ett föredömligt sätt.

Vi påverkas enormt mycket av omvärlden, krig, högre energipriser, högre räntor, stigande inflation som sammantaget inneburit kraftigt ökade kostnader, men oavsett det, har vi ett tydligt uppdrag: att skapa framtidens boenden för alla skeden i livet, vilket känns väldigt skönt i en tid som denna.

Det är där vår kraft och fokus skall ligga, för en bostad är grunden för att livet skall fungera.

20230531118338

Som VD är jag oerhört stolt och glad över att vi under ett år med enormt stora utmaningar, fortsatt stå stadigt och kunnat finnas nära våra hyresgäster och verksamheter

Janette Jardefalk, VD

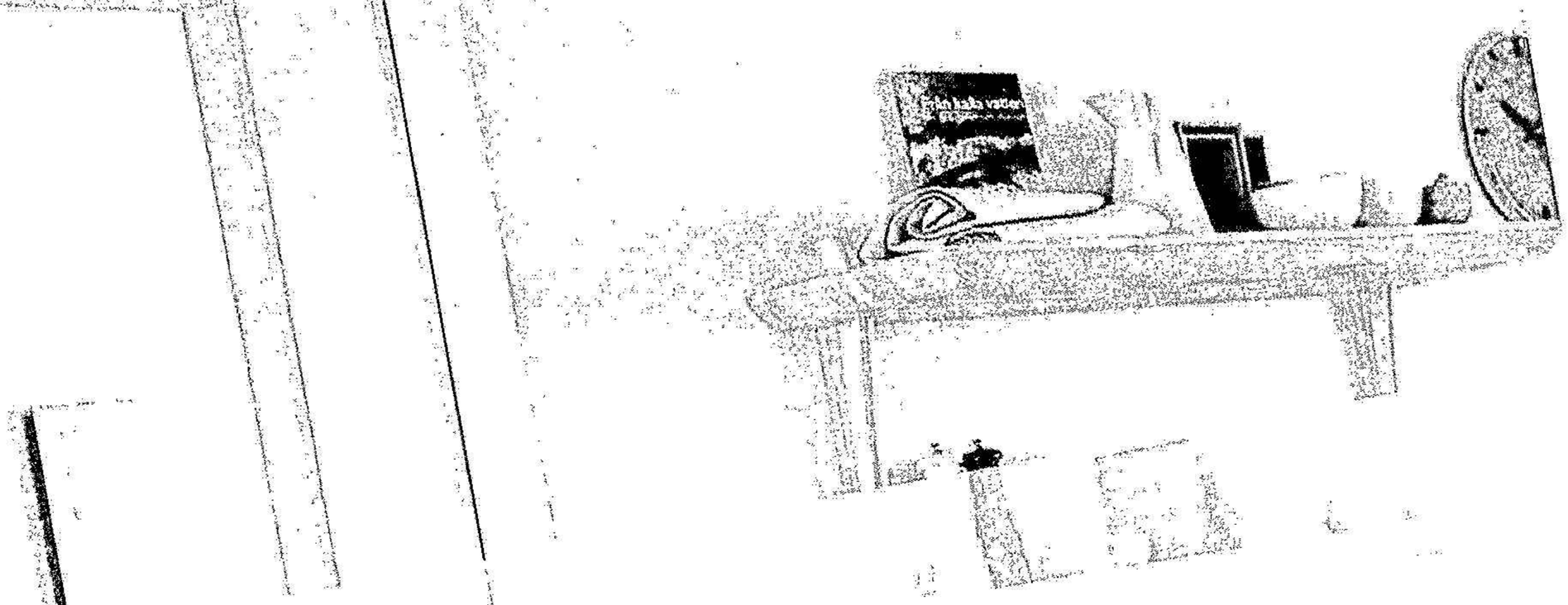
När jag summerar 2022 kan jag stolt konstatera att vi trots kraftigt ökade kostnader, levererar ett resultat som vi alla ska vara stolta över och som återigen visar att vi tillsammans, med gemensamma krafter och ett stort engagemang, lyckas ta oss över och igenom eventuella hinder. Vi lever vår vision om att skapa verklig samhällsnytta i våra uppdrag i och för Nykvarns kommun!

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 5
Nybos uppdrag 6
Året i korthet 9
Våra områden 12
Personal 14
Projekt 15
Miljö och hållbarhet 15
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 17
NYCKELTAL 26
RESULTATRÄKNING 27
BALANSRÄKNING 28
KASSAFLÖDESANALYS 30
NOTER 31

Produktion: Nybo 2023

20230531 18539



VERKSAMHETSBERÄTTELSE



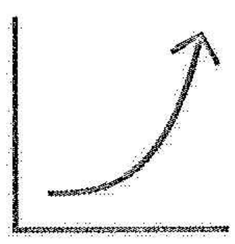


20230531118341

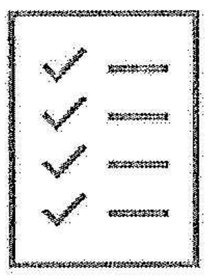
Nybos uppdrag



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 vinterväghållning, vägar och parker

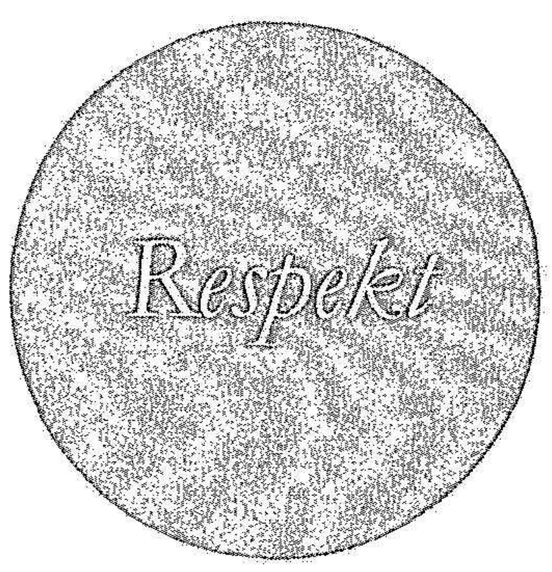
Vår värdegrund

20230531183342

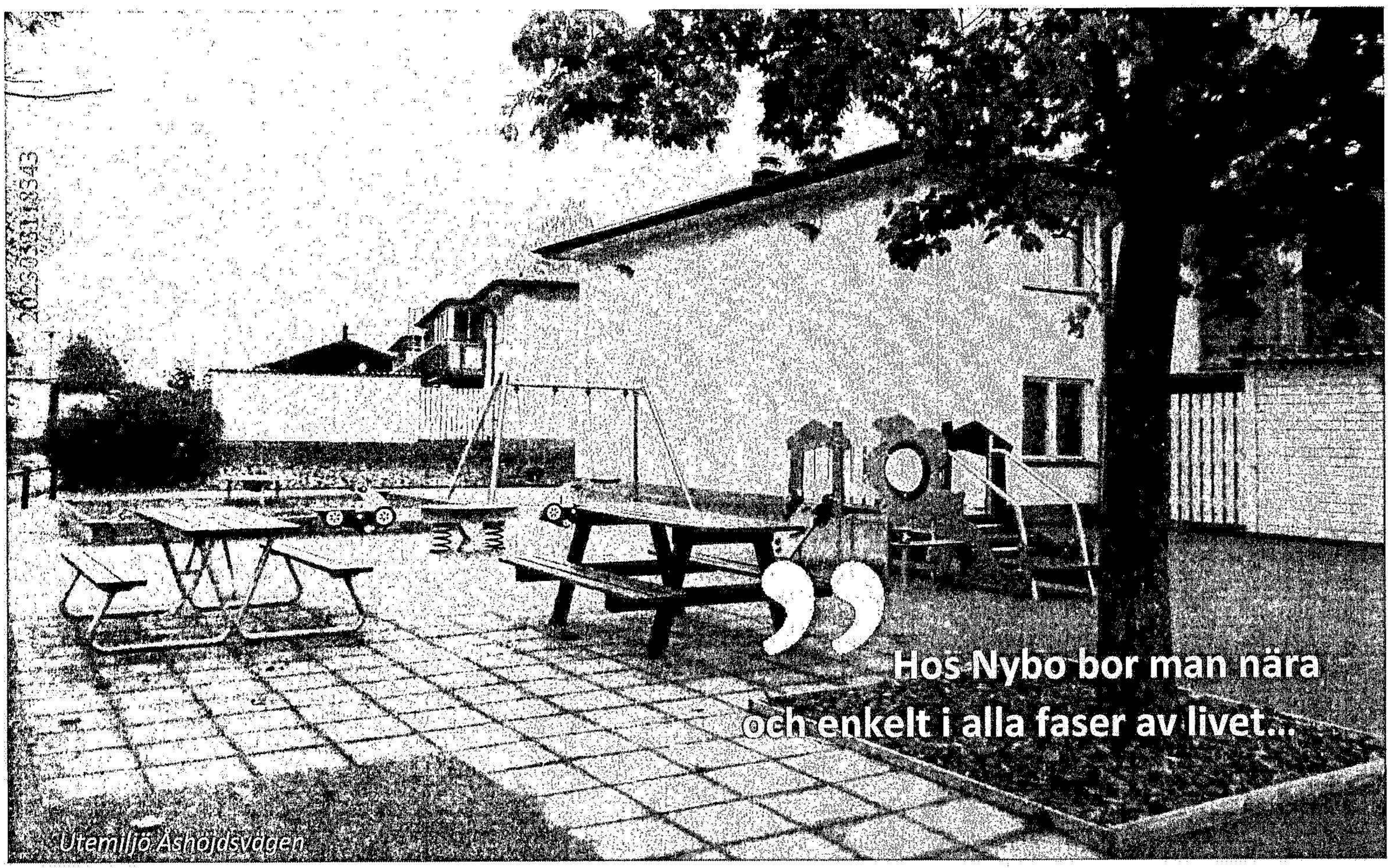




nybo







Utemiljö Åshöjdsvägen

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.

20230531118344

Året i korthet

JUSTERADE HYROR

Årets hyresförhandling innebar att Nybo fick höja hyrorna med 1,8 % fr.o.m. 1 januari 2022.

PREMIÄR FÖR SOLCELLER

Bolagets första solceller monterades på tre huskroppar i Brokvarn.

PROJEKT KARAFFEN

Nybo har under 2022 startat projektet Karaffen med etapp 1 av 2. Samtliga hyresgäster från karaffen 4 är evakuerade och fastigheten har under 2022 rivits och markarbeten har påbörjats. Gjutning av grunder gjordes i slutet av 2022 för att under början av 2023 påbörja resning av nya hus.

KOMMUNENS PROJEKT

Vi har under året ansvarat för projektledningen i samtliga av kommunens byggprojekt.

HYRESGÄSTENKÄTEN

2021 gjordes vår stora kundundersökning. Vi har under 2022 utifrån svaren på denna enkät skapat aktiviteter och handlingsplan inom bolaget för att kunna utveckla vårt bestånd utifrån våra hyresgästers önskemål och förbättringar. Vi har bland annat startat vårt fadderarbete som innebär att samtliga tjänstemän är fadder över en fastighet i vårt bestånd. Fadderarbetet har genererat i en rad åtgärder och förbättringar och där vi under 2022 genomfört 90 % av dessa. Några av de förbättringar som utförts är oljning av loftgångar på Maskinförarevägen 52-60, ny uteplats på Järnavägen 5-7 och upprustade gångar intill uteplatsen, Dahlbergsväg 2-8.

PRAKTIKANTER OCH SOMMARUNGDOMAR

Under året har vi fortsatt ta emot praktikanter från olika högskolor med olika inriktningar såsom fastighetsförvaltare, arbetsledare-park, projekt, fastighetsvärd och verksamhetsutvecklare. Under året blev det totalt 8 praktikanter vilket känns väldigt bra. Dels för att vi kan bidra till deras utbildning och dels att vi får en möjlighet att visa upp den bredd som finns i verksamheten inom Nybo.
Även i år tog bolaget emot 24 sommarungdomar under totalt nio veckor, fördelat på tre treveckorsperioder. Målet är att ta emot fler ungdomar nästa år.

EN LÄGENHET = ETT TRÄD

Under 2022 har vi planterat träd för de 28 nyproducerade lägenheterna i Brokvarn efter det beslut som togs 2021, att plantera ett träd per nyproducerad lägenhet. Dessa har planterats bland annat på Mejselvägen, Lundavägen och Gammeltorpsvägen. Ytterligare fem träd kommer planteras under våren 2023. Detta bidrar till den biologiska mångfalden, klimatarbetet och höjer det estetiska värdet.

NY LJUSDEKORATION

Vi har utökat vinterbelysningen med ett adventsljus på Maskinförarevägen.

MARSCHALLER

Vi har även i år till lucia smyckat ut infartsvägarna till Nykvarn med marschaller. Detta år utökade vi med att tända marschaller också i våra bostadsområden.

20230531118345

KUNDDIALOG

Vi har under året haft regelbundna avstämningsmöten med våra beställare och vi utför enkätmätningar regelbundet där resultaten visar på en hög kundnöjdhet.

NYBO FIRADE 10 ÅR

Den 1 april firade vi 10 år med uppdragen till kommunen.

STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR

Bolaget och medarbetarna har även 2022 överträffat målet som i år var minst 4 förbättringsförslag per medarbetare och år.

UPPDRAGEN

Lokalvårdens uppdrag utökades från och med januari 2022 till att omfatta entrémattor i samtliga verksamhetslokaler. Detta har även inneburit en stor kostnadsbesparing för Nykvarns kommun.

INTRODUKTION AV BOLAGETS VERKSAMHETER

Under våren genomförde vi en halvdags introduktion för några av våra nya beställare i kommunen. En viktig aktivitet för att visa bredden av våra uppdrag och hos våra medarbetare. Ett uppskattat inslag för alla. Stärker samarbetet framöver.

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 sker ett antal slumpvisa drog- och alkoholtester.

UTBILDNINGSINSATSER

Bolaget fortsätter att satsa på utveckling av våra medarbetare. Exempelvis har vi utbildat en medarbetare till instruktör inom HLR, så att vi kan utbilda våra egna medarbetare och även inom kommunens verksamheter.

UPPDATERAD UTHYRNINGSPOLICY

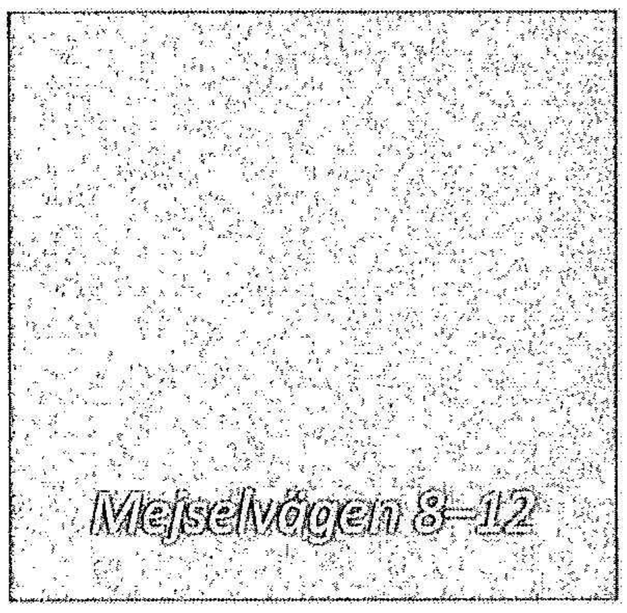
Under året uppdaterades Nykvarns-bostäders uthyrningspolicy.
Uppdateringen innebär att sökande som inte uppfyller inkomstkravet i bolagets uthyrnings policy kan söka kommunal hyresgaranti hos Nykvarns Kommun.

”

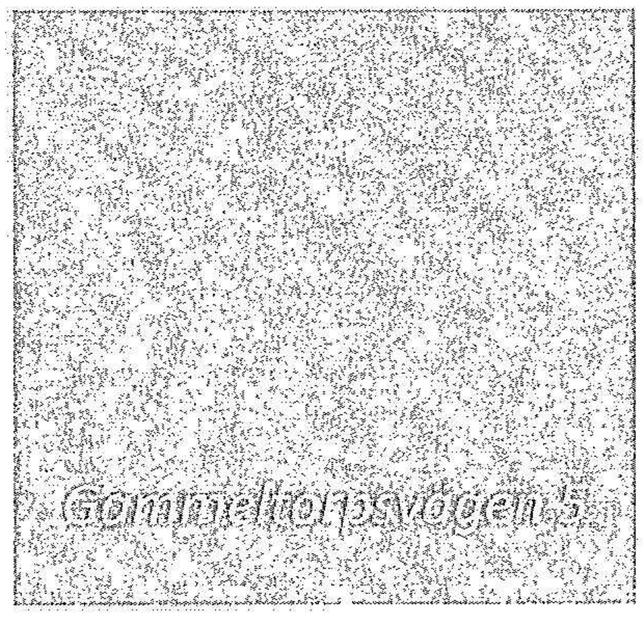
Att du varje dag med ett leende på läpparna gör fint för oss på skolan är helt fantastiskt. Vi är evigt tacksamma för ert arbete!

Verksamhetsansvarig Nykvarns kommun

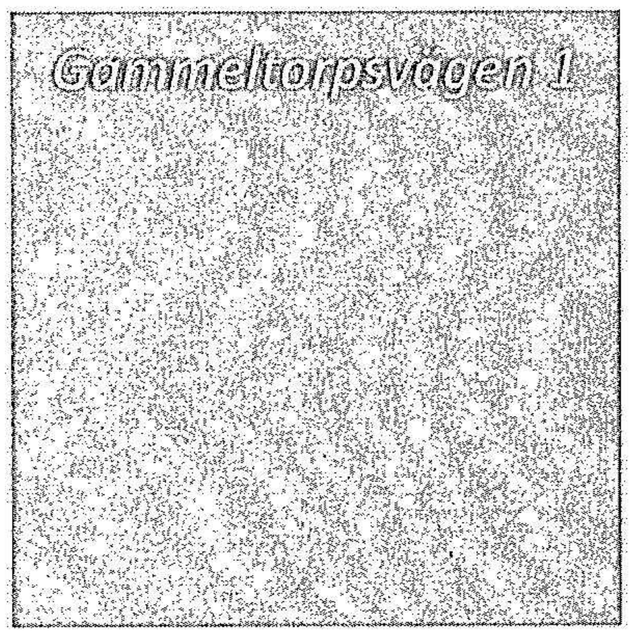
Bostadsområden



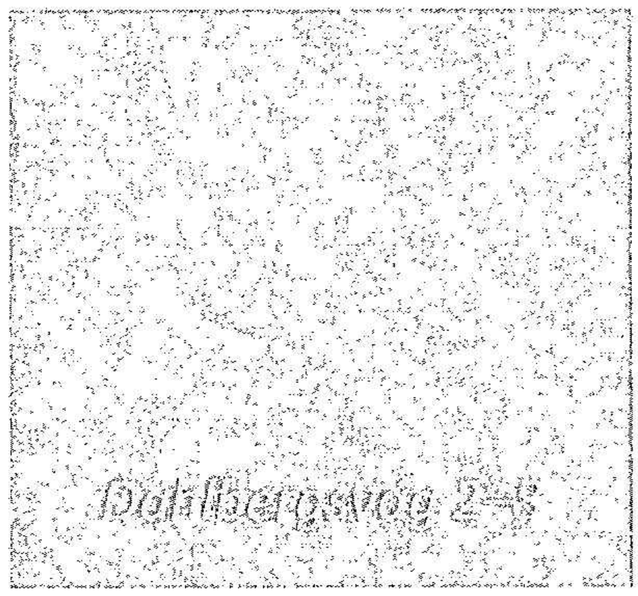






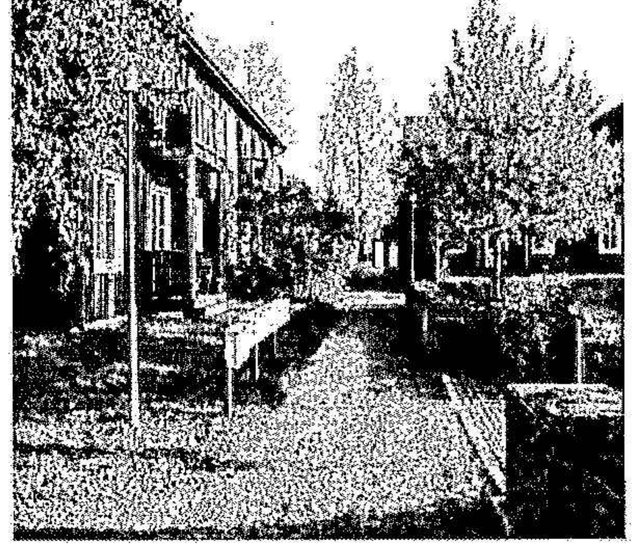


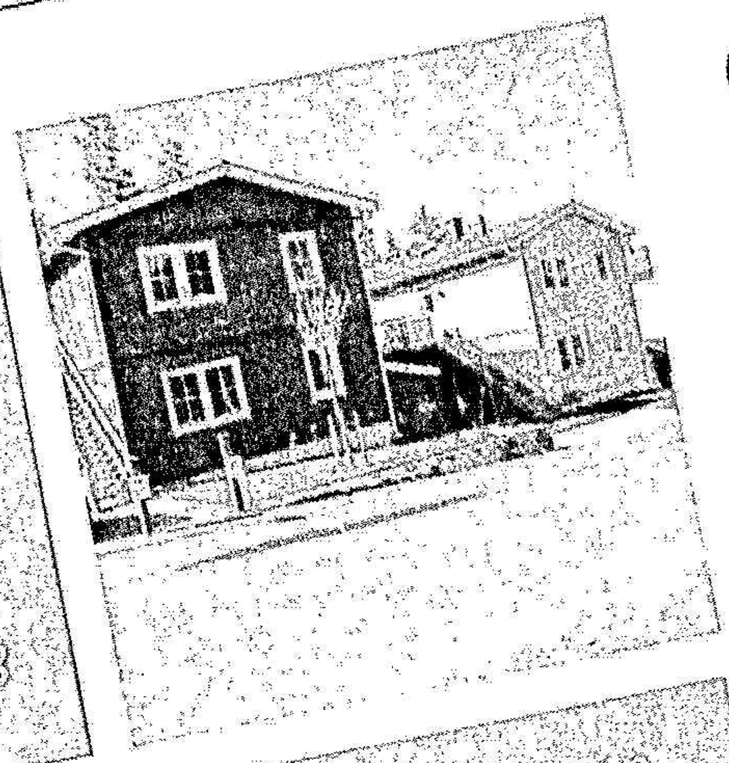




”Tack för att ni är så bra...

Hyresgäst hos Nybo





”Trevliga fastighetsskötare...

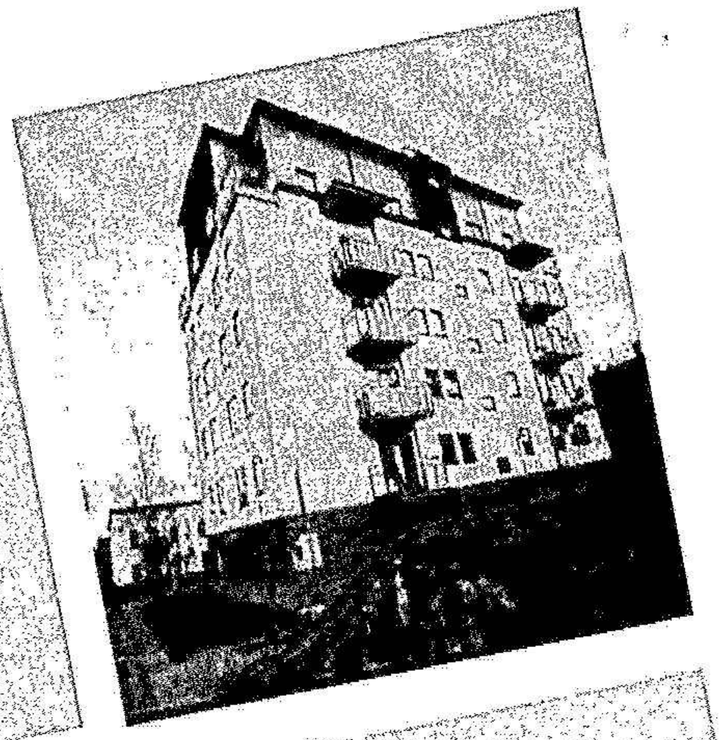
Hyresgäst hos Nybo



Åshöjdsvägen 1–58



Skogslundsvägen 2–12



Skogsvägen 7B
Idunvägen 10–14

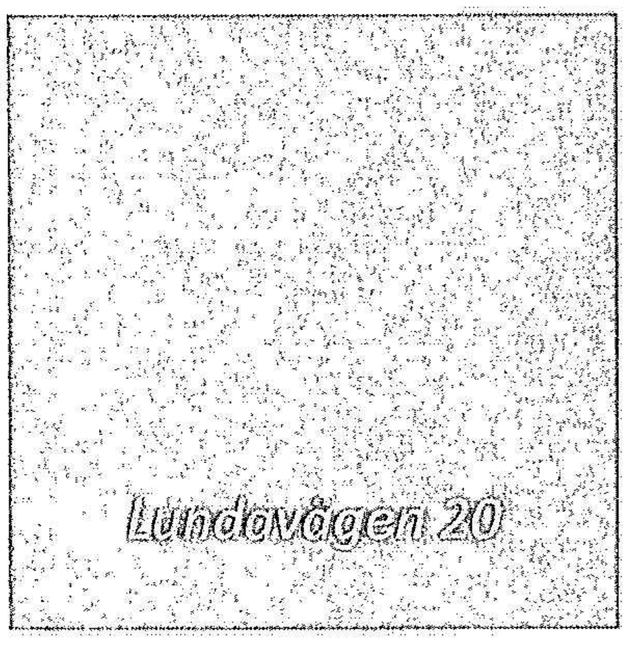


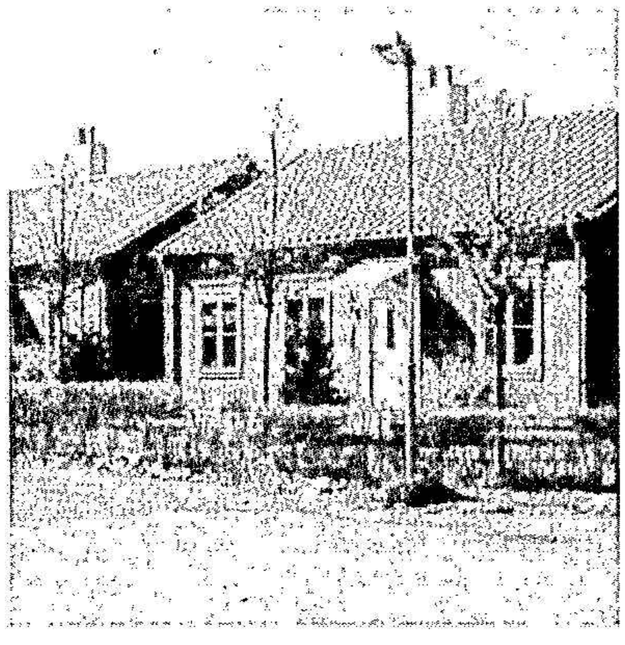
Norra Stationsvägen
12–16

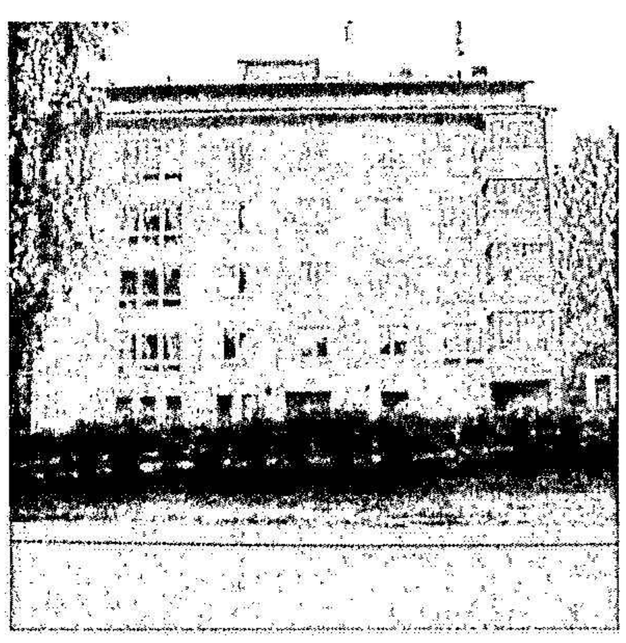


Stenkullevägen 2

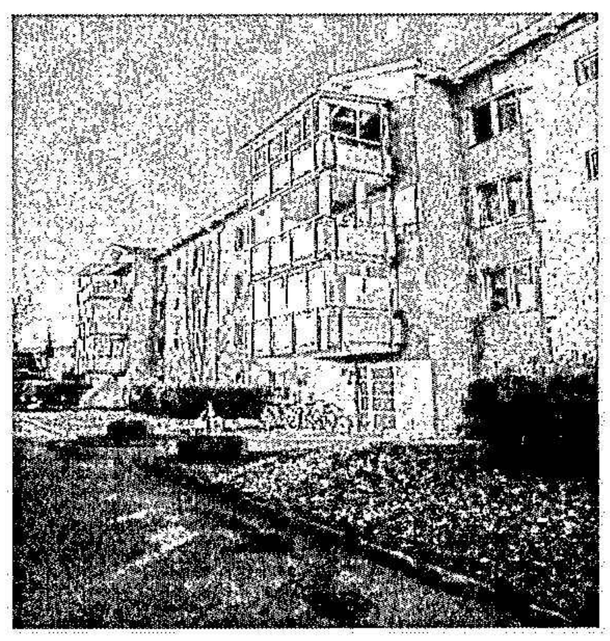
20230531183348

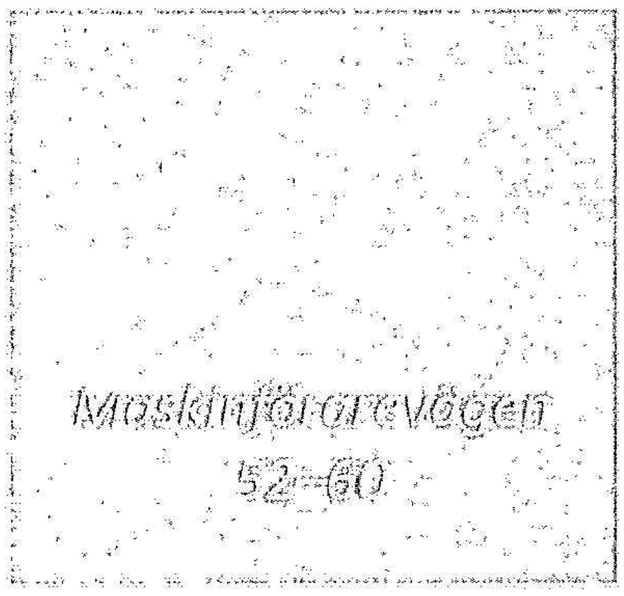


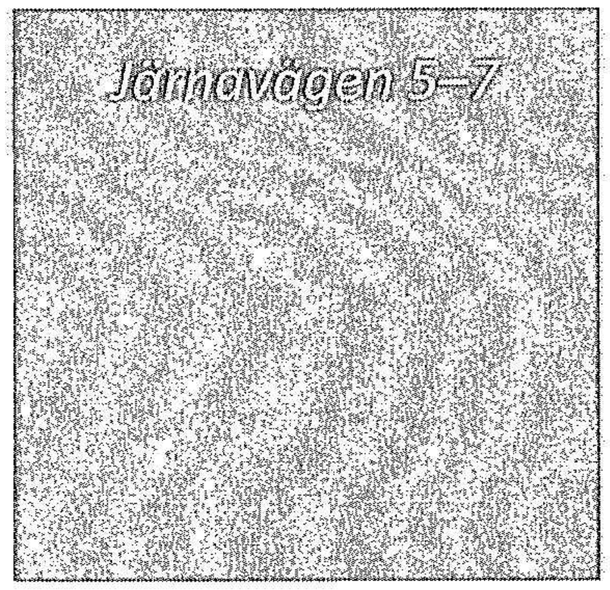


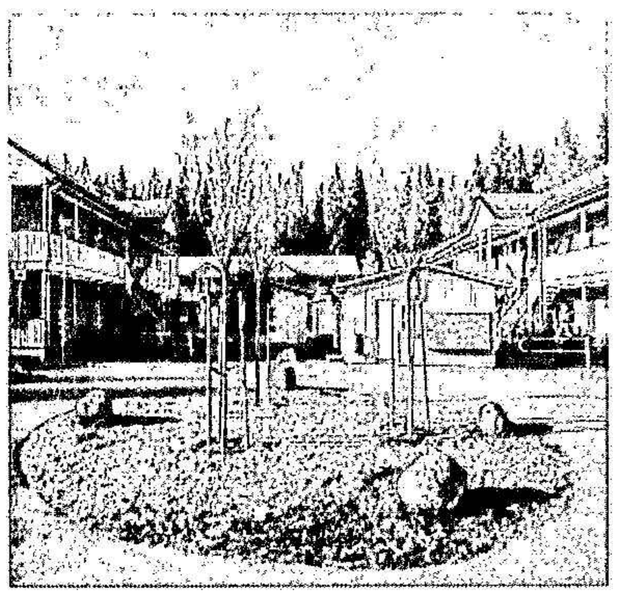












”Är väldigt nöjd, har alltid fått hjälp snabbt

Hyresgäst hos Nybo

20230531118349

Personal

Nyckeltal

✓	NMI ↗
✓	Sjukfrånvaro: 6,61 % ↘
✓	Medelålder: 48 år
	Könsfördelning Kvinnor: 60 % Män: 40 %
✓	Kvinnor i ledande befattning: 2 av 4
✓	Pensionsavgångar: 0
✓	Personalomsättning: 7 % ↘

Nybo följer ett övergripande personalrelaterat 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). Sjukfrånvaron var hög i början av året men har sedan sjunkit och slutade på 6,61 % jämfört med 7,89 % 2021 vilket känns väldigt positivt. NMI mäter vi i en medarbetarpuls månadsvis och trenden 2022 är tydligt positiv.

Under året har 13 nya medarbetare börjat hos oss, och 3 personer har avslutat sin anställning hos oss. Vi har haft en personalomsättning på 7 % jämfört med 21 % 2021.

Under 2022 rapporterades 9 tillbud, 14 olycksfall och 3 riksobservationer jämfört med 2021 då det rapporterades 9 olycksfall, 6 tillbud och 2 riskobservationer. Ökningen beror på att vi arbetat aktivt med rapporteringen av incidenter.

20230531 18350

Projekt

KARAFFEN

Etapp 1 i Nybos största projekt Karaffen har startat 2022. Samtliga hyresgäster på första gården har evakuerats, och de tre första husen har rivits. Markarbeten och husproduktion för fyra nya hus har påbörjats.

BROKVARN

Vi har monterat solceller på 3 hus, Mejselvägen 8-12.

RADON

Omfattande radonbesiktningar har utförts i delar av vårt bestånd och ett åtgärdspaket med resultatgaranti påbörjades. Arbetet beräknas fortsätta under första kvartalet 2023.

UNDERHÅLL

Vi har lagt om tak och bytt ut takavvattning på Lundavägen 20.

På Norra Stationsvägen 26 har husgrunden dränerats och isolerats.

Målning av trädetaljer och loftgångar har oljats på Stenkullevägen 2A-D samt Maskinförarevägen 52-60.

Färdigställande av en ny uteplats på Järnavägen 5-7.

Ommålning av tvättstugan på Norra Stationsvägen 14.

Miljö och hållbarhet

ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Nybo är anslutna till Allmännyttans klimatinitiativ som har 2 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 varmvatten för energieffektiva bostäder.

Energieffektivisering

För att minska energiförbrukningen och sänka kostnaderna för uppvärmningen har ett antal åtgärder utförts i våra fastigheter under 2022. Vi har också påbörjat arbetet med att byta till LED-belysning utomhus och i entréer vilket bidrar till att sänka elförbrukningen.

Återbruk av material

Lekutrustning från rivningen av Karaffen har monterats vid flyktingboendet på Södertäljevägen och vitvaror från lägenheter som rivits har tagits om hand. Träd och växter har flyttats till andra områden, bland annat till den nya uteplatsen på Järnavägen 5-7-

20230531183511

20230531118352

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ledningsgrupp och styrelse



Stående från vänster:
Per Nilsjö Verksamhetsutvecklingschef, Niklas Spetz Driftchef

Sittande från vänster:
Janette Jardefalk VD, Pernilla Mattsson-Egner HR





















Översta raden från vänster: *Peter Nyman Styrelseordförande, Bengt Johansson Vice ordförande*
Andra raden från vänster: *Urban Söder, Michael Henriksson 2:e Vice ordförande, Anders Roos, Mats Claesson.*
Tredje raden från vänster: *Thorbjörn Wallin,* Karl-*Erik Johansson, Lena Schulte, Patrick Claesson*

20230531185354

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Nykvarnsbostäder (Nybo), org. nr. 556577–2323, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022.
Uppgifterna i denna förvaltningsberättelse avser AB Nykvarnsbostäder.
Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser förgående år.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2022

Styrelsen har under året sammanträtt vid 9 tillfällen. Bolagsstämman hölls i april.

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDE

AB Nykvarnsbostäder (Nybo) är ett helägt dotterbolag till Nykvarns kommunkoncern AB som ägs av Nykvarns kommun.

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.

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.

20230531183355

Teknisk service

Nybo ska vara kommunens utförarorganisation vad gäller drift och underhåll av kommunens VA-anläggningar, vägar och parker samt vinterväghållning. 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 %.

20230531118356

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Nybo och Hyresgästföreningen har enats om 2022 års hyror. För 2022 är ökningen 1,8 % och för 2023 1,85 %.
Solceller har installerats på Mejselvägen (Brokvarn).
Regelverket för investeringsbidrag ändrades under året vilket kommer att påverka hyresnivåerna i Karaffen projektet.
Projektet Karaffen har startat och byggnaderna i etapp 1 är rivna och har utrangerats. Vi har även lyft den första delen av lånen i projektet.

EKONOMI

Resultat

Nettoomsättningen uppgick till 113 mnkr (122 mnkr). Den lägre omsättningen beror främst på att uppdragsverksamheten varit mindre, framför allt på projektsidan.
Årets resultat uppgår till 2,2 mnkr (10,7 mnkr) före bokslutsdispositioner och skatt.
Vid utrangering av den befintliga byggnaden som revs i Karaffen 4 uppstod en realisationsförlust på 4,1 mnkr som belastar resultatet 2022.
Driftskostnaderna ökade 2022 jämfört med 2021 som en följd av det rådande världsläget och den ökade inflationen.
Kostnaden för planerat underhåll på ägda fastigheter uppgick till 2,6 mnkr (1,7 mnkr).
Hyreshöjningen för 2022 gav en intäktsökning med ca 773 tkr.

FINANSIERING

Bolagets upplåning sker via kommunen och uppgick till 379 450 tkr (344 450 tkr).

Den genomsnittliga räntesatsen under 2022 har varit 1,6 %. Kapitalets löptid överstiger 5 år. Nybo har säkrat upp finansiering för den del som inte kan självfinansierats 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 % ränteförändring en resultatpåverkan med 3,8 mnkr (ränteavdragsbegränsningen undantagen).

Soliditet

De finansiella kostnaderna uppgår till 5 361 tkr (5 998 tkr).
Soliditeten 2022 är 19,3 % (21,1 %).

FASTIGHETSBESTÅNDET

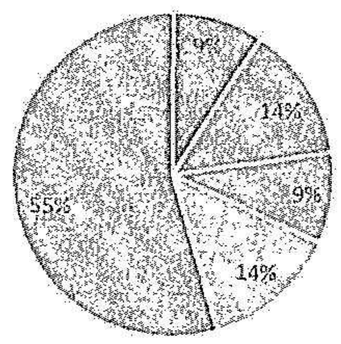
Variationen på fastighetsbeståndet är stort, där den äldsta fastigheten är uppförd redan på 1950-talet och den senaste stod inflyttningsklar i oktober 2021. I jämförelse med många andra kommunala fastighetsbolag är dock Nybos bestånd relativt ungt.

Fastighetsvärden

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 753 mnkr (735 mnkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 377 mnkr (349 mnkr). Värderingen har gjorts i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen Datscha, med de parametrar som gäller för det läge där respektive fastighet är belägen.

Fastigheternas värdeår

Nybos fastigheter fördelning värdeår



Byggnationer

Under året har projekt Karaffen påbörjats och 3 hus med 36 lägenheter har rivits. När projektet avslutas 2024 kommer vi att ha 102 nyproducerade lägenheter.

Köp och försäljningar

Inga fastighetsköp eller försäljningar har genomförts under 2022.

20230531118357

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 13,5 % vilket är högre än föregående år. Vid årets slut stod 13 000 personer i Nybos bostadskö och väntetiden för en lägenhet är i snitt 3,5 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 en stark 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

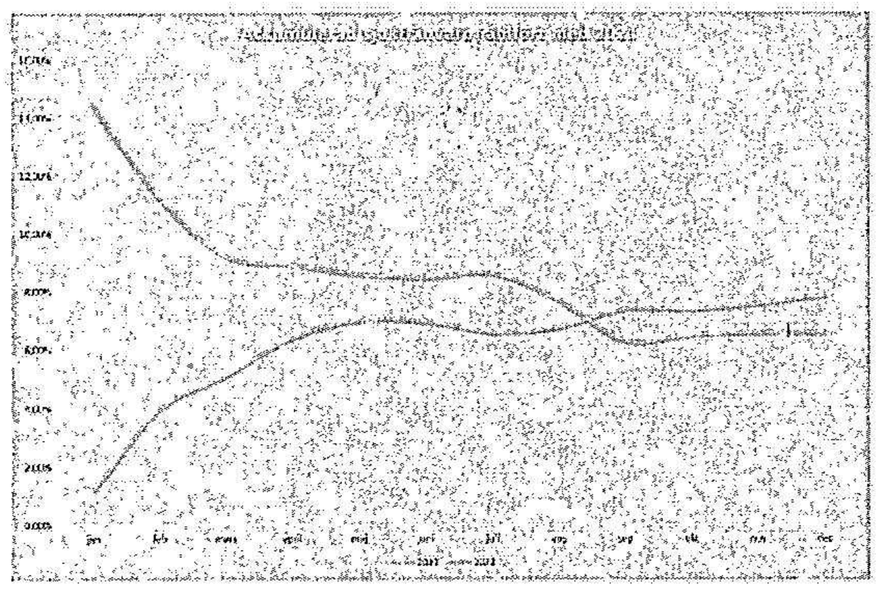
Nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd skapar riskexponering i förhållande till marknad och kostnader. Nyproduktionen som utförs skall ske med varsamhet gällande kostnader för att inte skapa glidningar i hyresnivåerna och för att inte skapa vakanser. Likväl krävs investeringar i det befintliga beståndet för att långsiktigt minimera kostnader för reparationer och skador och därmed långsiktigt värdebevarande. Både nyproduktion och investering påverkar Nybos nyupplåning då självfinansieringen uppgår till minimum 10 %.

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 2022 är 6,61 % vilket är lägre än fjolårets 7,89.



NMI mäter vi löpande med början 2021 i en medarbetarpuls och resultatet i slutet av 2022 visar en positiv trend.

FRAMTIDSUTSIKTER

Vi har det senaste året sett energipriser som har stigit kraftigt och framtiden får utvisa vilken nivå de kommer stabilisera sig på. Det har även varit kraftiga prisuppgångar på byggnadsvaror som påverkar kostnaderna för reparationer, underhåll och nyproduktion. Hyreshöjningarna har samtidigt varit låga, vilket sätter press på resultatet.

20230531183358

På relativt kort tid har vi gått från låga räntor till stigande räntekurva. Detta påverkar naturligtvis befintliga lån till viss del på grund av en dyrare nyupplåning. 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 och omfamna digitalisering och automatisering. Vi behöver även bredda vårt erbjudande av tjänster och produkter och ta betalt för det mervärde som skapas för våra kunder.

ORGANISATIONS

ANSLUTNINGAR

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

TAXERINGSVÄRDE

Fastigheternas taxeringsvärde för bolagets fastighetsbestånd uppgår till c:a 536 mnkr.

FÖRSÄKRINGAR

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

20230531118359

VÅRA FASTIGHETER

Fastigheter 2022-12-31 (med lägenhetsfördelning)

Fastighet	Färdigställt år	Bokfört värde	Taxeringsvärde 2022 [1]	Marknadsvärde 2022	Antal lägenheter	Lägenhetsarea	Lägenhet medelyta	Totalhyra/kvm 2022	Lokaler uthyrd area	Antal 1rok	Antal 2rok	Antal 3rok	Antal 4rok
Grytan 5 Dahlbergsväg 2-8	2006	18 890 901	132 901 000	102 604 000	24	1512	63	1564		0	8	8	8
Grytan 5 Åshöjdsvägen 1-58	1982	22 863 391		34 223 000	88	7172	81,5	1132	190	0	22	22	44
Kaffebryggaren 2	1992	4 873 140	22 800 000	21 623 000	22	1476,2	67,1	1182		2	14	0	6
Kaffekvarnen 12	2004	14 608 378	28 809 000	33 790 000	24	1512	63	1509		0	8	12	4
Kaffekvarnen 17	2005	1 078 503	2 062 000	1 837 000	1	69,7	69,7	1378		0	0	1	0
Kaffekvarnen 19	2005	1 079 234	2 171 000	1 837 000	1	69,7	69,7	1378		0	0	1	0
Karaffen 1	1968	5 510 997	38 200 000	25 422 000	42	3083	73,4	1031		0	21	21	0
Karaffen 2 Skogsv. 1	1967	14 130 720	69 685 000	30 474 000	30	1314,9	43,83	1545		27	3	0	0
Karaffen 2 Skogsv. 1B	2015	36 213 951		65 008 000	24	1882,6	78,4	1829		1	2	10	11
Karaffen 3	2015	68 916 141		126 576 000	48	3522,6	73,4	1869		1	8	25	14
Karaffen 4	1967	2 160 903	33 000 000		0					0	0	0	0
Kniven 1	2010	3 822 622	3 445 000	4 745 000	3	157	52,3	1597		1	1	1	0
Kniven 2	2010	3 818 276	3 445 000	4 738 000	3	157	52,3	1597		1	1	1	0
Kniven 3	2010	3 818 276	3 445 000	4 796 000	3	157	52,3	1597		1	1	1	0
Kniven 4	2010	3 818 277	3 309 000	4 662 000	2	156	78,0	1488		0	0	2	0
Kniven 5	2010	3 818 276	3 309 000	4 526 000	2	156	78,0	1488		0	0	2	0
Kniven 6	2010	3 818 274	3 309 000	4 601 000	2	156	78,0	1488		0	0	2	0
Nykvarn 10:30	1953	15 984 968	33 735 000	35 613 000	45	2401,5	53,4	1153	278	15	18	10	2
Sandtorp 3:229	2013	45 074 386	53 800 000	57 213 000	44	1980	45,0	1858		0	44	0	0
Ströpsta 3: 517	2021	44 292 573	757 000	59 437 000	28	1580	56,4	1690		4	16	8	0
Stöpplaren 6 & 7		19 280 036	6 191 000	26 466 000	0				1901	0	0	0	0
Takpenseln 1	1960	11 854 933	23 037 000	28 101 000	28	1410	50,4	1386	33	8	12	8	0
Takpenseln 2	1992	1 554 997	8 210 000	7 399 000	12	495,2	41,3	1249	87	8	0	4	0
Tillbringaren 1	1965	19 230 078	39 646 000	46 951 000	45	2709	60,2	1256	187	15	12	18	0
Tillbringaren 3	1986	5 637 144	19 969 000	20 162 000	19	1404,7	73,9	1114		0	9	9	1

[1] Taxeringsvärde saknas i vissa fall (exempelvis beroende på nyproduktion, omklassificering eller förtätning)

20230531 18360

FLERÅRSÖVERSIKT

Avseende AB Nykvarnsbostäder per den 31 december 2022

Fastighetsbestånd	2022	2021	2020	2019	2018
Antal bostäder	540	576	548	548	549
Varav servicelgh med lokalkontrakt	54	54	54	54	53
Antal lokalkontrakt	8	8	8	6	6
Bostadsarea kvm	34 534	37 137	35 557	35 557	35 557
Lokal area kvm	2 735	2 735	2 735	2 735	2 735
Uthyrd area kvm	34 163	36 766	35 201	35 201	35 201
Flyttningsfrekvens	13,5%	8,7%	15,3%	14,4%	12,9%
Vakansgrad	0,22%	0,90%	0,91%	0,95%	0,99%
Genomsnitts hyra, bostäder					
Totalhyra kr/kvm *Grundhyra	1 368	1 348	1 318	1 297	1 281
Ekonomi tkr					
Nettoomsättning	113 609	122 480	91 488	84 085	83 631
varav uppdragsverksamheten	60 350	70 605	40 789	34 460	35 284
Hyresintäkter, brutto	53 260	51 876	50 699	49 625	47 964
Hyresbortfall o rabatter	295	359	435	255	52
Underhållskostnader	20 126	31 331	16 492	9 415	10 037
Driftskostnader, ägda	63 881	52 202	43 017	47 764	42 478
Fastighetsskatt	786	697	769	646	634
Marknadsvärde fastigheter	752 804	735 266	657 891	640 181	623 509
Driftnetto bostäder Tkr	24 020	25 795	21 236	21 224	23 300
Avskrivningar	12 700	12 523	12 491	11 655	10 383
Finansiella kostnader	5 361	5 998	5 747	5 690	6 467
Rörelseresultat	7 242	16 687	9 895	10 535	13 588
Resultat före bokslutsdisp o skatt	2 223	10 729	4 289	4 901	7 200
Balansomslutning	529 991	478 090	443 919	439 728	439 572
Skulder till kreditgivare	379 450	345 450	320 450	320 450	320 450
Avkastning på totalt kapital %	1,60%	3,80%	2,30%	2,40%	3,20%
Soliditet, %	19,3%	21,1%	20,9%	20,3%	20,3%
LTV	50%	47%	49%	50%	51%
Lönsamhet-riskbuffert					
Vinstmarginal, %	6,4%	13,6%	10,8%	12,5%	16,2%

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

20230531183351

NYCKELTAL

Översikt	*2022*	*2021*	*2020*	*2019*
Nettoomsättning, Tkr	*113 609*	*122 480*	*91 488*	*84 085*
Resultat efter finansiella poster, Tkr	*2 223*	*10 729*	*4 289*	*4 901*
Avkastning på totalt kapital %	*1,6%*	*3,5%*	*2,3%*	*2,4%*
Balansomslutning, Tkr	*529 991*	*478 090*	*443 919*	*439 862*
Soliditet, %	*19,3%*	*21,1%*	*20,9%*	*20,4%*
Medelantal anställda	*38*	*34*	*34*	*36*
Driftnetto bostäder,Tkr	*24 020*	*25 795*	*21 236*	*21 224*
Marknadsvärde	*752 804*	*735 266*	*657 891*	*640 181*

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på totalt kapital
(Rörelseresultatet + finansiella intäkter)/totalt kapital

Soliditet
Justerat 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*	*68 242 022*	*6 308 943*
Överföring av föregående års resultat			*6 308 943*	*-6 308 943*
Aktieutdelning på ordinarie bolagsstämma			*-174 000*	
Årets resultat				*823 404*
Belopp vid årets utgång	***15 000 000***	***401 000***	***74 376 965***	***823 404***

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 2021 balanserade vinstmedel	*74 376 965*
Periodens resultat	*823 404*
Summa disponibla vinstmedel	*75 200 369*

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	*369 000*
Att balansera i ny räkning	*74 831 369*

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2022 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.

20230531118362

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	*2*	*113 609 489*	*122 480 555*
Övriga intäkter	*3*	*77 864*	*102 010*
Summa rörelseintäkter		***113 687 353***	***122 582 565***
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	*4*	*-20 125 507*	*-31 330 768*
Driftskostnader övriga	*5,6*	*-63 880 644*	*-52 201 745*
Taxebundna kostnader		*-8 952 422*	*-9 143 322*
Fastighetsskatt		*-785 963*	*-696 827*
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	*7*	*-12 700 343*	*-12 522 806*
Summa rörelsekostnader		***-106 444 879***	***-105 895 468***
Rörelseresultat		***7 242 474***	***16 687 097***
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	*341 053*	*39 956*
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	*-5 360 900*	*-5 997 802*
Resultat från finansiella poster:		***-5 019 847***	***-5 957 846***
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		***2 222 627***	***10 729 251***
Bokslutdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		*-485 000*	*-3 681 000*
Återföring av periodiseringsfond		*0*	*1 450 000*
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		*-602 000*	*-361 000*
Summa bokslutsdispositioner		***-1 087 000***	***-2 592 000***
Resultat före skatt		***1 135 627***	***8 137 251***
Skatt på årets resultat	*10*	*-312 223*	*-1 828 308*
Årets resultat		***823 404***	***6 308 943***

20230531183563

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		*376 445 623*	*386 454 268*
Maskiner, inventarier och tillval		*14 839 502*	*15 756 364*
Pågående ny- och ombyggnad		*56 359 570*	*4 449 050*
Summa materiella anläggningstillgångar		***447 644 695***	***406 659 682***
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	*40 000*	*40 000*
Summa finansiella anläggningstillgångar		***40 000***	***40 000***
Långfristiga fordringar	13		
Uppskjuten skattefordran		*990 856*	*987 746*
Övriga långfristiga fordringar		*108 482*	*72 768*
Summa långfristiga fordringar		***1 099 338***	***1 060 514***
Summa anläggningstillgångar		***448 784 033***	***407 760 196***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		*477 331*	*1 339 908*
Kundfordringar Nykvarns kommun		*11 414 900*	*7 662 714*
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	14	*64 980 855*	*42 550 878*
Skattefordran		*1 799 770*	*0*
Övriga fordringar	15	*2 039 240*	*17 726 088*
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		*494 792*	*1 049 848*
Summa kortfristiga fordringar		***81 206 888***	***70 329 436***
Kassa och bank		*21*	*21*
Summa omsättningstillgångar		***81 206 909***	***70 329 457***
Summa tillgångar		***529 990 942***	***478 089 653***

BALANSRÄKNING (forts)

20230531118364

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		*74 376 965*	*68 242 022*
Årets resultat		*823 404*	*6 308 943*
Summa fritt eget kapital		*75 200 369*	*74 550 965*
Summa eget kapital		***90 601 369***	***89 951 965***
Obeskattade reserver	*16*		
Avskrivningar inventarier utöver plan		*3 350 000*	*2 748 000*
Periodiseringsfonder		*11 651 000*	*11 166 000*
Summa obeskattade reserver		***15 001 000***	***13 914 000***
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	*17*	*7 507 458*	*7 502 205*
Summa avsättningar		***7 507 458***	***7 502 205***
Långfristiga skulder			
Skuld till Nykvarns kommun	*18*	*379 450 000*	*344 450 000*
Summa långfristiga skulder		***379 450 000***	***344 450 000***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		*23 055 329*	*9 367 913*
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		*1 819 448*	*427 033*
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun		*34 800*	*10 800*
Skatteskulder		*0*	*49 849*
Övriga skulder		*1 682 498*	*1 157 682*
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		*10 839 040*	*11 258 206*
Summa kortfristiga skulder		***37 431 115***	***22 271 483***
Summa eget kapital och skulder		***529 990 942***	***478 089 653***

20230531183365

KASSAFLÖDESANALYS

		2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		*7 242 474*	*16 687 097*
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar		*0*	*-41 500*
Realisationsförluster och utrangeringar		*4 104 642*	*0*
Avskrivningar och nedskrivningar		*12 700 343*	*12 522 806*
Betald skatt		*-2 159 699*	*-1 235 321*
		21 887 760	***27 933 082***
Erhållen ränta		*341 053*	*39 956*
Erlagd ränta		*-5 360 900*	*-5 997 802*
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		***16 867 913***	***21 975 236***
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning avkortfristiga fordringar	*1)*	*13 442 284*	*-19 548 183*
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		*15 209 481*	*1 727 080*
Kassaflöde från den löpande verksamheten		***45 519 678***	***4 154 133***
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		*-57 789 998*	*-38 453 480*
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		*0*	*41 500*
Kassaflöde från investeringsverksamheten		***-57 789 998***	***-38 411 980***
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		*35 000 000*	*24 000 000*
Förändring av långfristiga fordringar		*-35 714*	*-11 066*
Lämnad utdelning		*-174 000*	*-139 500*
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		***34 790 286***	***23 849 434***
Förändring av likvida medel	*1)*	*22 519 966*	*-10 408 413*
Likvida medel vid årets början		*36 879 706*	*47 288 119*
Likvida medel vid årets slut		***59 399 672***	***36 879 706***

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

20230531183366

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.
Övriga intäkter redovisas i den period dessa avser.

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*

20230531118367

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.

20230531183358

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyresintäkter, bostäder	*52 440 459*	*50 978 714*
Hyresintäkter, lokaler	*819 124*	*897 136*
Förvaltningsavtal	*60 349 906*	*70 604 705*
Summa	***113 609 489***	***122 480 555***

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Återvunna kundförluster	*746*	*746*
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	*0*	*41 500*
Försäkringsersättning	*2 748*	*0*
Erhållna bidrag	*0*	*21 183*
Övriga intäkter	*74 370*	*38 581*
Summa	***77 864***	***102 010***

Not 4 Underhållskostnader

2022	*Bostäder*	*Kommersiella ytor Lokaler*	*Verksamhets-lokaler*	*Gata Park VA*	*Övriga*
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***
2021					
Reparationer	*1 214*	*14*	*3 700*	*89*	*4*
Lägenhetsunderhåll	*963*	*0*	*3*	*0*	*0*
Övrigt underhåll	*818*	*128*	*23 364*	*1 034*	*0*
Summa	***2 995***	***142***	***27 067***	***1 123***	***4***

I beloppet övrigt underhåll ingår byggkonsulter, projektledning och övriga fastighetsrelaterade konsulter för ny- och ombyggnadsprojekt.

20230531183569

Not 5 Personal

	2022	2021
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	*21*	*19*
Män	*17*	*15*
Summa	***38***	***34***
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	*5*	*5*
Kvinnor	*1*	*1*
Summa	***6***	***6***
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	*1 581 643*	*1 561 094*
Övriga anställda	*17 940 393*	*15 952 933*
Summa	***19 522 036***	***17 514 027***
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	*381 022*	*273 921*
Pensionskostnader, övriga	*1 052 452*	*920 267*
Sociala avgifter enligt lag och avtal	*6 469 135*	*5 650 001*
Summa	***7 902 609***	***6 844 189***

Vid uppsägning 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.

Not 6 Ersättningar till revisor

	2022	2021
Revisionsuppdrag	*227 948*	*216 763*
Skatteuppdrag	*0*	*0*
Övriga uppdrag	*0*	*64 979*
Summa	***227 948***	***281 742***

Not 7 Avskrivningar och nedskrivning

	2022	2021
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	*10 848 255*	*10 508 159*
Inventarier	*1 852 088*	*2 014 647*
Summa avskrivningar och nedskrivningar	***12 700 343***	***12 522 806***

20230531183370

Not 8 Ränteintäkter

	2022	***2021***
Ränteintäkter	339 053	39 956
Övriga finansiella intäkter, HBV	2 000	0
Summa	***341 053***	***39 956***

Not 9 Räntekostnader

	2022	***2021***
Räntekostnader, långfristigt lån	*5 360 900*	*5 997 802*
Summa	***5 360 900***	***5 997 802***

Not 10 Avstämning av aktuell och effektiv skatt

	2022	***2021***
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	*-310 080*	*-2 274 977*
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	*-2 143*	*446 668*
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	*0*	*0*
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	*0*	*0*
	-312 223	***-1 828 309***
Avstämning av effektiv skattekostnad		
Resultat före skatt	*1 135 627*	*6 687 251*
Skatt enligt gällande skatteregler 20,6%	*233 939*	*1 377 574*
Skatt föregående års taxering	*0*	*-1*
Skatt på skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	*498 857*	*566 190*
Skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	*11 501*	*9 203*
Skatt på återförd periodiseringsfond	*0*	*316 622*
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	*8 654*	*5 389*
Skatt på direktavdrag enligt det utvidgade reparationsbegreppet	*0*	*0*
Skatt på realisationförlust med olika skattemässiga och bokföringsmässiga värden	*-442 390*	*0*
Utnyttjat underskottsavdrag	*0*	*0*
Ej avdragsgill räntekostnad	*0*	*0*
Skatt på ej bokförda intäkter	*-481*	*0*
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	*0*	*0*
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	*0*	*0*
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	*2 143*	*-446 668*
Redovisad skatt	***312 223***	***1 828 309***
Effektiv skattesats	*27,49%*	*27,34%*

20230531183711

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	*498 747 502*	*455 743 455*
Inköp	*2 065 646*	*35 452 239*
Omklassificeringar	*1 810 855*	*7 551 808*
Försäljning/ utrangering	*-8 316 242*	*0*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	***494 307 761***	***498 747 502***
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	*-112 293 234*	*-101 785 075*
Årets avskrivningar	*-10 848 255*	*-10 508 159*
Omklassifceringar	*0*	*0*
Försäljning/utrangering	*5 279 351*	*0*
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-117 862 138***	***-112 293 234***
Bokfört värde	***376 445 623***	***386 454 268***
Marknadsvärde	*752 804 000*	*735 265 544*

Not 11 Materiella anläggningstillgångar forts

	2022	2021
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	*38 026 273*	*37 896 798*
Inköp	*1 184 551*	*645 715*
Omklassificeringar	*0*	*0*
Försäljning/utrangering	*-471 414*	*-516 240*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	***38 739 410***	***38 026 273***
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	*-22 269 909*	*-20 771 502*
Årets avskrivningar	*-1 852 088*	*-2 014 647*
Omklassificeringar	*0*	*0*
Försäljning/utrangering	*222 089*	*516 240*
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-23 899 908***	***-22 269 909***
Bokfört värde	***14 839 502***	***15 756 364***

	2022	2021
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	*4 449 050*	*9 645 332*
Inköp	*54 539 801*	*2 355 526*
Försäljning/utrangering	*-818 426*	*0*
Omklassificeringar	*-1 810 855*	*-7 551 808*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	***56 359 570***	***4 449 050***

20230531183372

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	***2022***	***2021***
4 st andelar i HBV	*40 000*	*40 000*
Summa	***40 000***	***40 000***

Not 13 Långfristiga fordringar	***2022***	***2021***
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader	*990 856*	*987 746*
Övriga fordringar	*108 482*	*72 768*
Summa	***1 099 338***	***1 060 514***

Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun	***2022***	***2021***
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	*59 399 651*	*36 879 706*
Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc	*5 581 204*	*5 671 193*
Bokfört värde	***64 980 855***	***42 550 899***

Not 15 Övriga fordringar	***2022***	***2021***
Överskott skattekonto	*2 000 000*	*2 000 000*
Fordran investeringsstöd	*0*	*15 705 200*
Övriga fordringar	*39 240*	*20 888*
Summa	***2 039 240***	***17 726 088***

Not 16 Obeskattade reserver	***2022***	***2021***
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	*1 900 000*	*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*	*0*
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	*3 350 000*	*2 748 000*
Summa obeskattade reserver	***15 001 000***	***13 914 000***

20230531183373

Not 17 Avsättningar för skatter

	2022	2021
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga världen	*7 507 458*	*7 502 205*
Summa avsättningar	***7 507 458***	***7 502 205***

Not 18 Skuld till Nykvarns Kommun

		Förfaller till betalning		
Skuld	*skuld per 2022-12-31*	*Inom ett år*	*Inom ett till fem år*	*Senare än fem år*
Låneskuld till Nykvarns kommun	*379 450 000*	*0*	*0*	*379 450 000*
Summa	***379 450 000***	***0***	***0***	***379 450 000***

Not 19 Eventualförpliktelser	2022	2021
Ställda säkerheter	*Inga*	*Inga*
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	*325 683*	*310 500*

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut

20230531183374

Underskrifter

REVISORER

Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor, Johanna Eklöf, Ernst &Young.
Lekmannarevisorer, Håkan Tornesque och Rolf Pettersson (ersättare).

STYRELSE

Ordinarie ledamöter var vid årsskiftet Peter Nyman Ordförande, Bengt Johansson 1:e vice ordförande, Michael Henriksson 2:e vice ordförande, Anders Roos samt Mats Claesson. Suppleanter har varit Lena Schulte, Karl-Erik Johansson, Thorbjörn Wallin, Urban Söder samt Patrik Claesson.

Nykvarn den16 februari 2022

Peter Nyman
Ordförande

Bengt Johansson
1:e Vice Ordförande

Anders Roos

Mats Claesson

Michael Henriksson
2:e Vice Ordförande

Janette Jardefalk
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 februari 2022

Ernst & Young AB

Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor

20230531118375

Bengt Johansson
Bengt Johansson
E-mail: bengtke.j@outlook.com
Role: 1:e vice ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-02-15 18:06 CET

Janette Jardefalk
Janette Jardefalk
E-mail: janette.jardefalk@nykvarnsbostader.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2023-02-15 18:35 CET

Mats Claesson
Mats Claesson
E-mail: mats.claesson@sd.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-02-15 20:51 CET

Peter Nyman
Peter Nyman
E-mail: peter.nyman1@astrazeneca.com
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-02-15 20:57 CET

Anders Roos
Anders Roos
E-mail: anders.roos@tuvebygg.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-02-16 07:00 CET

Michael Henriksson
Michael Henriksson
E-mail: t.michael.hsson@gmail.com
Role: 2:e vice ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-02-23 11:49 CET

Johanna Margareta Eklöf
Johanna Margareta Eklöf
E-mail: johanna.eklof@se.ey.com
Role: Auktoriserad revisor
Verified by Mobile BankID
2023-02-24 13:14 CET

20230531183377

EY

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Nykvarnsbostäder för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Nykvarnsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Nykvarnsbostäder 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 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 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.

Penneo dokumentnyckel: UTFZC-ENHBW-20Y0D-XUHIU-PTK4W-A4DZE

20230531193378

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 Nykvarnsbostäder för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 Nykvarnsbostäder 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: UTFZC-ENHBM-20Y0D-XUHIU-PTK4W-A4DZE

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: 19790930xxxx
IP: 2.65.xxx.xxx
2023-02-24 12:20:28 UTC

BankID

20230531118379

Penneo dokumentnyckel: UTFZC-ENHBM-20YOD-XUHIU-PTK4W-A4DZE

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Agneta Andersson

070-594 69 59

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**