[redacted] TeamEnvi [redacted]

20250602286 42

Årsredovisning 2024

AB Nykvarnsbostäder



Undertecknad Verkställande direktör i AB Nykvarnsbostäder med organisationsnummer 556577-2323 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts enligt det datum som framgår av den digitala signaturen. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Nykvarn den 2025-05-27

Ort och datum

Underskrift

Ulf Viktorsson

Namnförtydligande

20250602286643

FRAMÅT

2024 har varit ett år av fortsatta utmaningar, men också av viktiga steg framåt för AB Nykvarnsbostäder Vi har navigerat i en fortsatt osäker omvärld med inflation och en dämpad konjunktur, vilket påverkat såväl hushåll som företag. Samtidigt har vi sett en successiv stabilisering av ränteläget.

Under året har vi fortsatt vårt arbete med att stärka Nybos roll i Nykvarn, både som bostadsbolag och som kommunens centrala aktör inom fastighets-förvaltning, drift av gata, park, fritidsanläggningar, VA, lokalvård och samhällsutveckling. Samarbetet med kommunen har stärkts, och vi har tagit steg mot en tydligare rollfördelning för att säkerställa långsiktig effektivitet i våra uppdrag. Det arbetet behöver fortsätta under 2025 för att gemensamma resurser ska användas på bästa sätt.

Ekonomiskt har vi fortsatt att balansera en tuff marknadssituation. Hyresjusteringar har gett visst utrymme för ökade kostnader, men det finns löpande behov av att optimera verksamheten för att säkra en hållbar ekonomi framåt.

En särskild utmaning under året har varit att förvaltningsavtalen med kommunen visat under-skott, vilket har satt press på bolagets ekonomi.

Samtidigt som vi hanterat dessa utmaningar har Nybos medarbetare fortsatt att varje dag leverera värde till Nykvarns invånare och våra hyresgäster. De har säkerställt att våra fastigheter sköts, att drift och underhåll fungerar och att våra hyresgäster får en trygg och väl fungerande boendemiljö. Ett kvitto på det fick vi under våren då resultatet från vår senaste hyresgästenkät visade att fler är nöjda med servicen jämfört med föregående mätning.

Under året har ledningsorganisationen genomgått betydande förändringar med flera nyckelrekryteringar som har tillträtt sina roller. I slutet av året tillsattes också en permanent VD, vilket skapar stabilitet och



kontinuitet i bolagets ledning framåt.

20250602286444

”

Med en stark organisation och engagerade medarbetare kommer AB Nykvarnsbostäder att fortsätta att bygga framtidens Nykvarn

Fredrik Nornvall, tf VD

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 4
NYBOS UPPDRAG 5
ÅRET I KORTHET 8
BOSTADSOMRÅDEN 10
PERSONAL 13
PROJEKT 14
MILJÖ OCH HÅLLBARHET 14
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 15
NYCKELTAL 24
RESULTATRÄKNING 25
BALANSRÄKNING 26
KASSAFLÖDESANALYS 28
NOTER 29

Produktion: Nybo 2025

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 3 of 38.

TeamEngine E-Signing

20250602R645



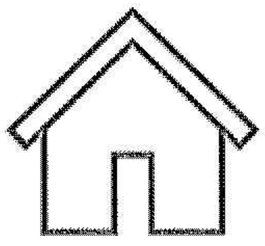
VERKSAMHETSBERÄTTELSE



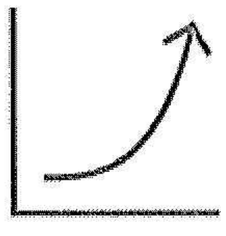
Foto: Bokluk.

20250602286646

Nybos uppdrag



Främja bostadsförsörjningen inom Nykvarns kommun



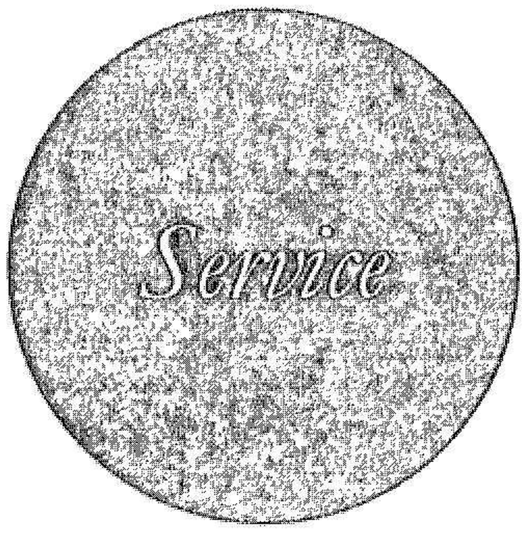
Utveckla och förädla såväl nya som befintliga fastigheter och områden i kommunen



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

20250606022836447

Vår värdegrund





nybo





20250602283648



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 E-Signing

20250602286649

Året i korthet

JUSTERADE HYROR

Under 2024 förhandlades en hyreshöjning på 5,2 %, med ett avtal som löpte över ett år. Processen var utdragen och överenskommelsen med Hyresgästföreningen trädde i kraft först i maj, vilket innebar att retroaktiva justeringar från januari fördelades på hyrorna mellan juni och december.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2023 inleddes förvärvet av fastigheten Tillbringaren 2 (Lundavägen 12–18 samt Gammeltorpsvägen 3) genom en fusion. Fusionen slutfördes under 2024, vilket innebar ett välkommet tillskott på bostadsmarknaden i Nykvarn.

UTÖKNING AV SOLCELLER

Nybo fortsätter att investera i hållbar energiproduktion. Under året har installation av solceller genomförts även på den sista etappen i nyproduktionsprojektet Karaffen, vilket stärker bolagets klimatarbete och minskar driftkostnader på sikt.

PROJEKT KARAFFEN

Byggnationen av den sista etappen i projekt Karaffen har pågått under året och följer plan. Inflyttning i de sista 51 lägenheterna är planerad till 1 juni 2025, vilket markerar slutförandet av ett av Nybos största projekt.

KOMMUNENS PROJEKT

Nybo har fortsatt sitt uppdrag att leda kommunens bygg- och underhållsprojekt. Under året har vi ansvarat för majoriteten av dessa, där bygget av Bergtorp förskola utgör det största och mest resurskrävande projektet.

HYRESGÄSTENKÄTEN

Under 2024 genomfördes ingen ny hyresgästenkät. Fokus har i stället legat på att arbeta vidare med de förbättringsförslag som inkom i samband med 2023 års undersökning. Syftet är att fortsätta stärka hyresgästernas trivsel och upplevelse i vårt bestånd.

FRAMTIDENS STJÄRNOR HOS NYBO

Att investera i framtiden är en självklarhet för Nybo. Under året har vi välkomnat praktikanter från olika högskolor, som genom sin tid hos oss fått insyn i vår breda verksamhet. Det är en viktig del i vårt arbete med att bidra till utbildning och kompetensförsörjning i branschen.
Sommaren 2024 tog vi också emot 24 sommarungdomar, fördelade över tre treveckorsperioder. Genom praktiskt arbete inom våra olika verksamhetsområden fick ungdomarna möjlighet att utvecklas, samtidigt som vi berikades av deras engagemang, idéer och energi. Vi ser detta som ett värdefullt utbyte och en tradition vi gärna fortsätter.

EN TRYGG OCH HÄLSOSAM ARBETSPLATS

På Nybo står säkerhet, hälsa och trivsel i centrum. Vi arbetar systematiskt för att säkerställa att alla medarbetare har en trygg arbetsmiljö. Samtliga fordon och maskiner är utrustade med alkolås och GPS, och vi genomför slumpvisa drog- och alkoholtester som ett led i det förebyggande arbetsmiljöarbetet.
Vår syn på hälsa inkluderar även friskvård och välmående, och vi uppmuntrar till rörelse, balans och återhämtning. Det handlar inte bara om rutiner och utrustning – utan om att bygga en arbetskultur där omtanke, samarbete och respekt präglar vardagen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 8 of 38.

20250602028650

UTBILDNINGSINSATSER

Kompetensutveckling är en central del i Nybos strategi. Genom regelbundna utbildningsinsatser stärker vi både individ och organisation, vilket rustar oss för att möta framtidens krav. Fokus ligger på såväl teknisk kompetens som ledarskap, hållbarhet och service.

Genom att investera i våra medarbetares utveckling skapar vi en lärande organisation, där kunskap och innovation bidrar till förbättrade arbetssätt, hög kvalitet och en fortsatt attraktiv arbetsplats.

STRATEGISK AFFÄR HAR AVSLUTATS

Under 2023 inledde Nybo en strategiskt viktig strukturaffär som syftade till att långsiktigt stärka och effektivisera bolagets fastighetsbestånd. Affären omfattade både avyttring och förvärv av bostadsfastigheter och resulterade i ett nettotillskott om 70 lägenheter. Totalt såldes 45 lägenheter belägna på Järnavägen och Gammeltorpsvägen, samtidigt som 115 lägenheter förvärvades på Lundavägen och Gammeltorpsvägen.

Affären har genomförts i flera planerade steg och de avslutande delarna slutfördes under 2024. De förvärvade lägenheterna är nu fullt integrerade i Nybos förvaltning, vilket stärker vår kapacitet att utveckla och förädla vårt bestånd ytterligare.

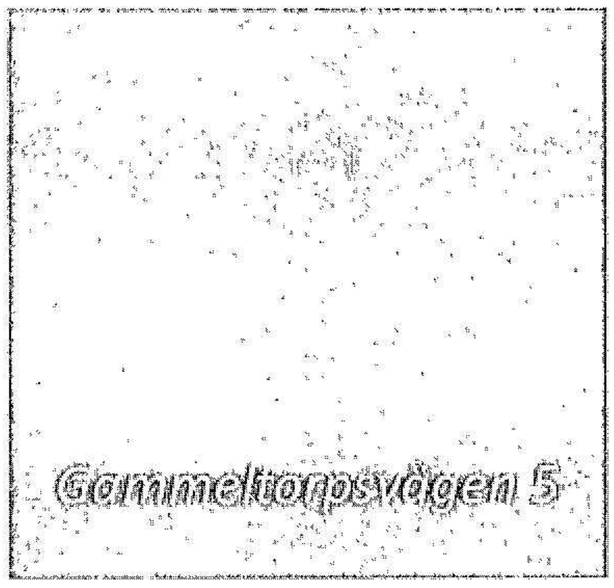
Utöver att affären innebär ett större och mer ändamålsenligt fastighetsinnehav har den även gett upphov till redovisningstekniska effekter som påverkat resultatet under både 2023 och 2024. Dessa effekter är tillfälliga och speglar inte den operativa verksamhetens utveckling. På totalnivå har affären bidragit positivt till bolagets långsiktiga ekonomi genom ett minskat behov av renoveringar samt förbättrad intjäningsförmåga.

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 9 of 38.

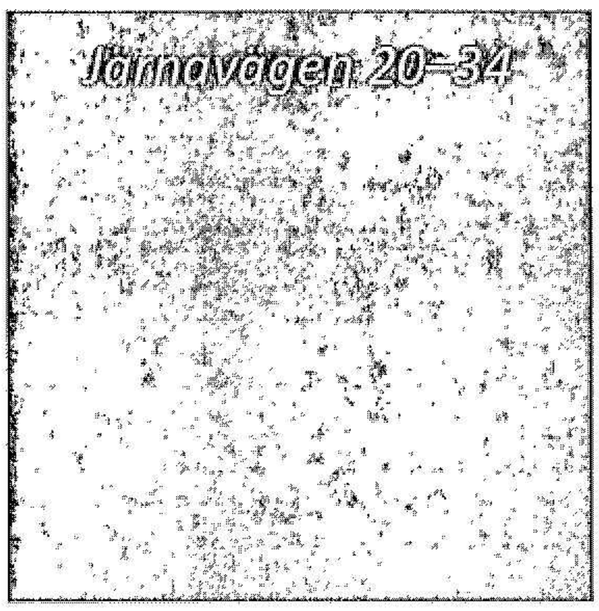
Bostadsområden



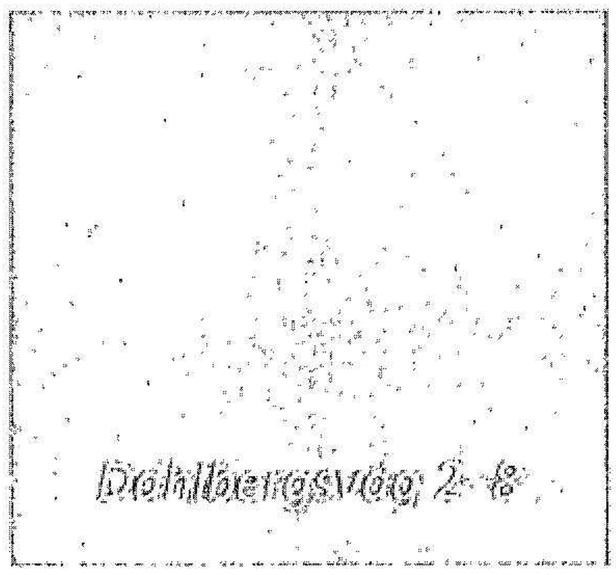








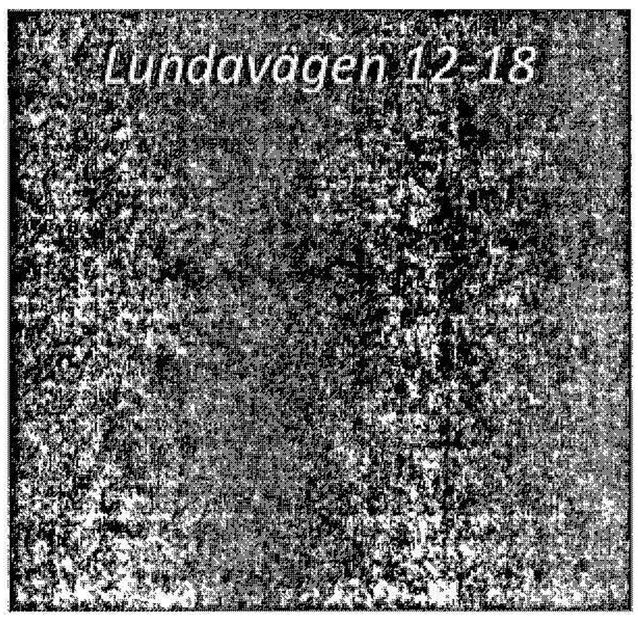




”

Hög tillgänglighet och servicenivå

Hyresgäst hos Nybo





TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 10 of 38.

20250602286511

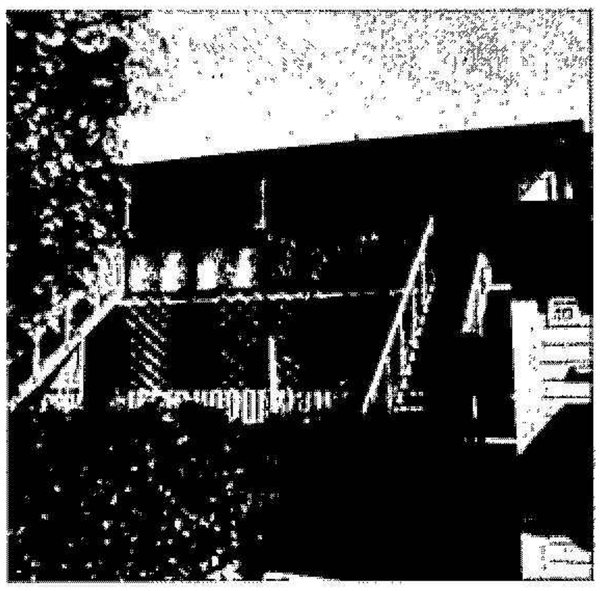
20250602228652





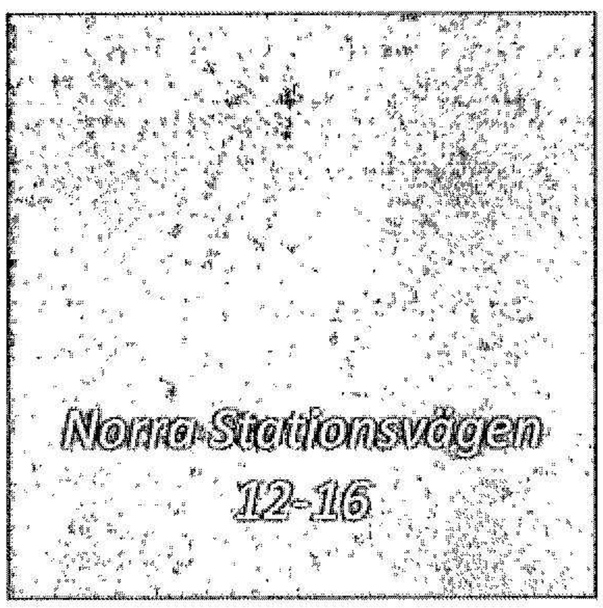
”Mycket trevligt bemötande

Hyresgäst hos Nybo









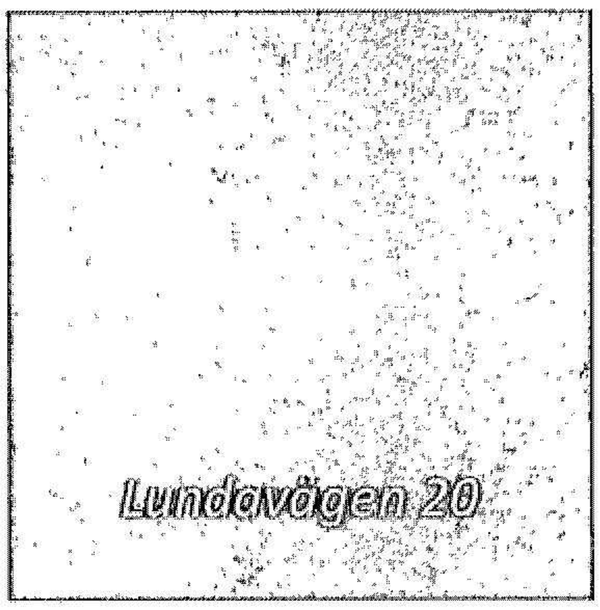




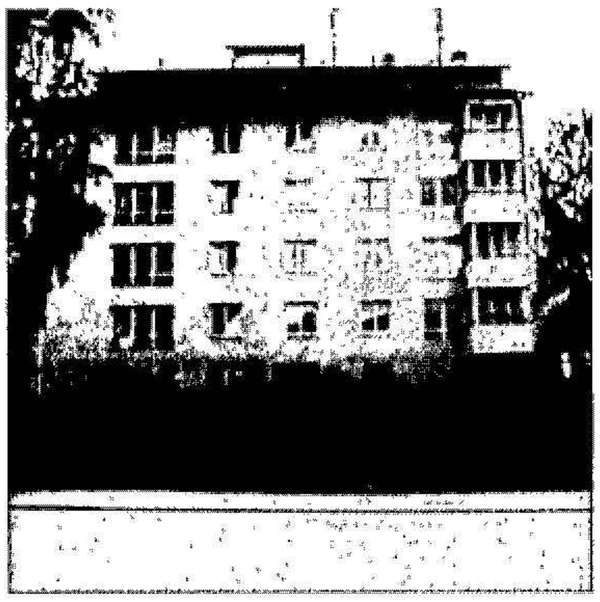


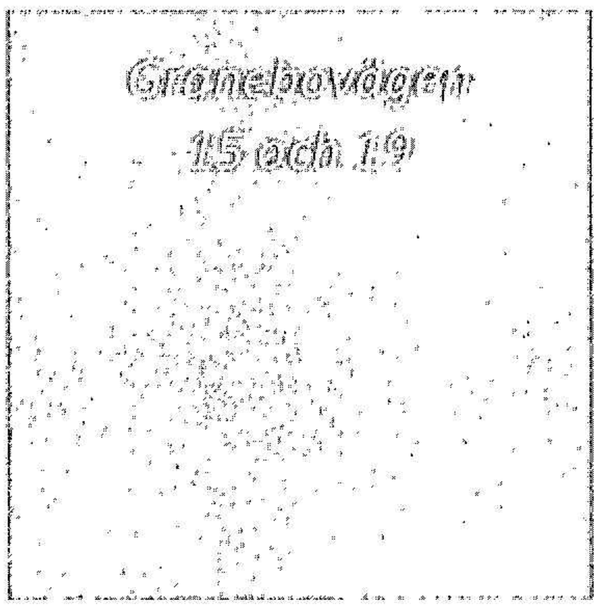


20250602228653

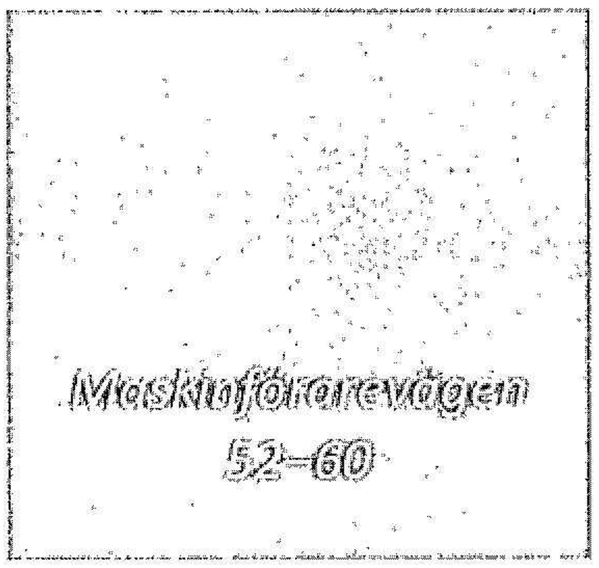
















”

Nybo bryr sig
verkligen om sina hyresgäster

Hyresgäst hos Nybo

TeamEngine E-Signing

20250602286534

Personal

Nyckeltal

NMI 87,6 % ↗

Sjukfrånvaro: 4,7% ↘

Medelålder: 48 år

Könsfördelning:
Kvinnor 48%
Män 52%

Pensionsavgångar: 0

Personalomsättning: 15% ↘

På Nybo strävar vi efter en välfungerande organisation där våra medarbetare har de bästa förutsättningarna att trivas och utvecklas. Vårt övergripande personalmål är att skapa en stabil och attraktiv arbetsplats, vilket vi följer upp genom två viktiga kvalitetsfaktorer: sjukfrånvaro och Nöjd Medarbetarindex (NMI).

Under hösten noterades en uppåtgående trend i NMI, och vi ser fram emot fler positiva svar i kommande mätningar 2025. Under 2023 låg NMI på 78,4%, medan det under 2024 låg på 87,6%.

Glädjande nog har sjukfrånvaron varit låg under året jämfört med 2023 – från 3,52 % (3,94 %) i början av året till 4,70 % (5,42 %) vid årets slut.

Personalomsättningen landade på 15 % under 2024, jämfört med 17 % föregående år. Totalt har vi välkomnat nio nya medarbetare och tackat av åtta som gått vidare till nya utmaningar.

När det gäller arbetsmiljön rapporterades två tillbud och fem olycksfall under året, en ordentlig minskning jämfört med 2023 där antalet var sex respektive tretton. Säkerhet och trivsel står alltid högt på vår agenda, och vi fortsätter att arbeta aktivt för att skapa en trygg och hållbar arbetsplats för alla.

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 13 of 38.

TeamEngine E-Signing

20250602286355

Projekt

KARAFFEN

Nybo har under 2024 fortsatt arbetet med etapp 2 i bolagets största nyproduktionsprojekt – Karaffen. Projektet har löpt helt enligt tidsplan, och byggnationen av de återstående 51 lägenheterna har fortskridit utan förseningar.

Inflyttning i de nya bostäderna är planerad till 1 juni 2025, vilket innebär att hela projektet kommer att slutföras ca åtta månader seanre än ursprunglig tidplan. Projekt Karaffen är en viktig satsning för att stärka bostadsförsörjningen i Nykvarns kommun och erbjuder moderna, attraktiva lägenheter med fokus på hållbarhet och god boendekvalitet.

RADON

Under året har omfattande radonåtgärder genomförts i fastigheten på Norra Stationsvägen 12–16. Åtgärderna syftar till att säkerställa en trygg och hälsosam boendemiljö i enlighet med gällande riktvärden och lagkrav.

Insatserna har inneburit både tekniska installationer och uppföljande mätningar för att verifiera att radonhalterna sänkts till godkända nivåer.

UNDERHÅLL

Under året har samtliga fönster i fastigheten Gammeltorpsvägen 5 A–E (Tillbringaren 1) bytts ut mot energieffektiva treglasfönster. Åtgärden är en del i Nybos hållbarhetsarbete och bidrar till lägre energiförbrukning, bättre inomhusklimat och minskade driftskostnader.

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

Nybo arbetar långsiktigt för att minska klimatpåverkan och skapa energieffektiva boendemiljöer. I all nyproduktion installeras bergvärme, solceller samt individuell mätning av varmvatten, vilket gör det möjligt att både minska energianvändningen och skapa rättvisa energikostnader för hyresgästerna.

Återbruk av material

Som en del i vårt hållbarhetsfokus och resurseffektiva arbete har träd och växter från etapp 2 i projekt Karaffen återbrukats genom att flyttas till andra delar av fastighetsbeståndet samt till offentliga platser inom kommunen. Det bidrar både till biologisk mångfald, trivsel och ett cirkulärt användande av resurser.

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 14 of 38.

20250602286S6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ledningsgrupp och styrelse



Från vänster: *Patrik Lindgren (Driftchef), Malin Hörnfeldt (HR), Fredrik Gillam (Controller), Per Nilsh Vedcamilla (Styrelseledamot), Anders Blixt (Förvaltningschef), Fredrik Nordvall (VD)*



Bakre raden från vänster: *Mikael Kjellgren (Ledamot) (C), Nils Olsson (LP), Peter Ljungh (MP) Ordförande, Anna Stenram (S) 1:e vice ordförande, Peter Ohlsson (M) 2:e vice ordförande, Rolf Ola Johansson (S), Anders Boos (MP).*
Främre raden från vänster: Sheila Simonsson (M), Barbro Eriksson (S)
Saknas på bilden: Per Ahlbom (SD)

20250602286571

TeamEngine E-Signing

20250602286S8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Nykvarnsbostäder (Nybo), org. nr. 556577–2323, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024.
Uppgifterna i denna förvaltningsberättelse avser AB Nykvarnsbostäder.
Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor kr. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2024

Styrelsen har under året sammanträtt vid 11 tillfällen. Bolagsstämman hölls i april.

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDE

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

Under året har en fusion ägt rum där dotterbolagen fusionerades in i AB Nykvarnsbostäder.

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: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 17 of 38.

20250602286659

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 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.

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 18 of 38.

TeamEngine E-Signing

20250602286660

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Nybo och Hyresgästföreningen enades om ett 1-årsavtal efter lång förhandling. Hyreshöjningen landade i snitt på 5,2% för 2024.

Projektet Karaffen etapp 2 har fortlöpt enligt plan under året och planerad inflyttning är den första juni 2025.

Under 2023 genomfördes en större fastighetsaffär där bolaget avyttrade fastigheten Nykvarn 10:30 och i samband med detta förvärvade Tillbringaren 2. Affären har genomförts i flera steg och har medfört redovisningstekniska effekter som påverkat resultatet för både 2023 och 2024. Resultatet för 2023 stärktes av en positiv engångseffekt hänförlig till vinsten från försäljningen, vilken uppstod genom en aktieutdelning som en följd av affärens upplägg. Under 2024 uppstod en motsvarande negativ effekt, främst till följd av förändringar i finansiella poster och ökade avskrivningar.
Båda dessa effekter är tillfälliga och bör ses som redovisningstekniska snarare än operativa. Affären som helhet har stärkt Nybos långsiktiga ekonomi genom minskat renoveringsbehov, effektivare fastighetsförvaltning och en förbättrad intjäningsförmåga.

EKONOMI

Resultat

Nettoomsättningen för 2024 uppgår till 151 102 tkr (126 463 tkr), vilket är en ökning med ca 19 % jämfört med 2023. Omsättningsökningen gäller både Allmännyttan och förvaltningsavtalen.
Vi ser en ökning av antalet lägenheter i och med fusionen av Tillbringaren 2. Vilket i sin tur ger en högre omsättning i form av hyresintäkter. Vi kan också se en ökning av förvaltningsavtalen gentemot kommunen. Årets resultat uppgår till minus 4,4 Mnkr (24,9 Mkr) före bokslutsdispositioner och skatt. Vid köpet av Tillbringaren 2 paketerades fastigheten i ett nystartat aktiebolag (dotterbolag till Nybo) som under 2023 gjorde en anteciperad utdelning till Nybo om 28,6 Mkr vilken ligger med i resultatet för 2023. Under 2024 avslutades fusionen av Tillbringaren 2 vilket medför en uppskjuten skatt om 20,3 Mkr som belastar resultatet för 2024.
Driftskostnaderna har minskat under 2024 jämfört med 2023 vilket tyder på att Nybo har fastigheter i bra skick samt att det arbete vi lägger ned i effektiviseringar och mer hållbara lösningar ger effekt.

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

Hyreshöjningen för 2024 gav en intäktsökning med ca 3,5 Mkr.

FINANSIERING

Bolagets upplåning sker via kommunen och uppgick till 689 450 tkr (619 450 tkr).

Den genomsnittliga räntesatsen under 2024 har varit 3,35%. 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 6,9 mnkr (ränteavdragsbegränsningen undantagen).

Soliditet

De finansiella kostnaderna uppgår till 20 331 tkr (10 218 tkr). Soliditeten 2024 är 11,5% (16,1%).

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 19 of 38.

TeamEngine E-Signing

20250602286651

uppgick vid årets slut till 1 162 Mkr (1 104 Mkr). Detta värde överstiger bokfört värde med 468 Mkr (395 Mkr). Nybo har låtit tre fastigheter värderas av extern part. Övriga fastigheter har värdering 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 2 fortlöpt enligt plan. Planerad inflyttning är den första juni 2025. Då står de sista 51 lägenheterna klara i projektet.

Köp och försäljningar

Under året avslutades fusionen av fastighetsaffären där Tillbringaren 2 köptes. I affären ingick även en försäljning av Nykvarn 10:30. Affären har inneburit ett nettotillskott av 70 lägenheter för Nybo. Det innebär att Nybo vid årsskiftet har ett lägenhetsbestånd som uppgår till 619 lägenheter.

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 cirka 15% vilket är något högre än föregående år. Vid årets slut stod ca 44 000 (21 000) personer i Nybos bostadskö och väntetiden för en lägenhet är i snitt 3,5 år. Anledningen till den stora ökningen av bostadskön är tjänster på nätet som automatiskt ansluter dig som kund till samtliga bostadsköer som är gratis.

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.

Händelser 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, väl planerat och genomfört underhåll för att på sikt skapa goda förutsättningar för att minska behovet av reparationer och sänka kostnaderna.

Nyproduktion och investeringar

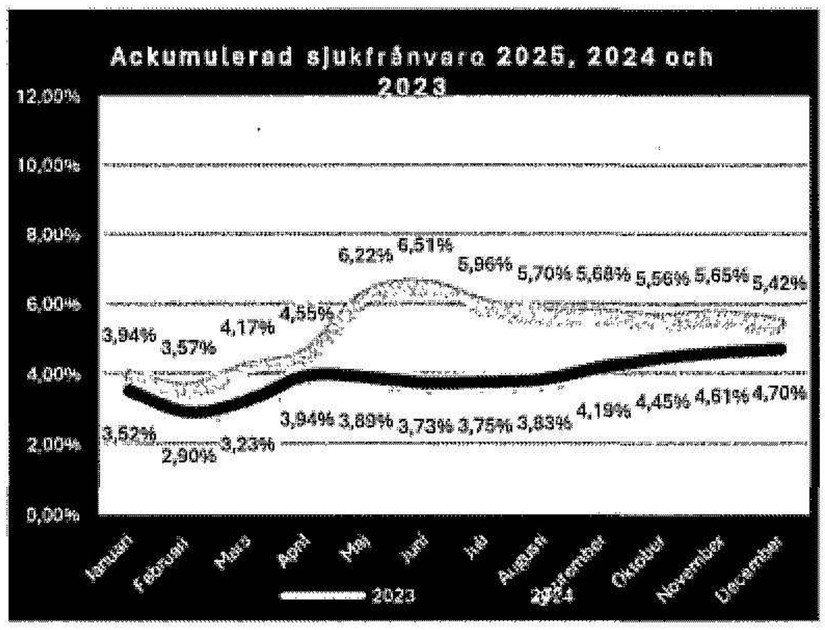
Nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd skapar riskexponering i förhållande till marknad och kostnader. Nyproduktionen som utförs skall ske med varsamhet gällande kostnader för att inte skapa glidningar i hyresnivåerna och vakanser. Likväl krävs investeringar i det befintliga beståndet för att långsiktigt minimera kostnader för reparationer och skador och därmed långsiktigt värdebevarande. Endast ny-produktion 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). Nybo kan glädjande visa på minskad sjukfrånvaro för 2024 jämfört med 2023. För 2024 uppgick sjukfrånvaron till 4,7% vilket är en förbättring gentemot 2023 då sjukfrånvaron uppgick till 5,4% 2023.



Sedan 2021 mäter vi kontinuerligt Nöjd Medarbetarindex (NMI) genom vår

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 20 of 38.

20250602286662

medarbetarpuls. Glädjande nog visar resultaten i slutet av 2024 en positiv trend, vilket bekräftar vårt arbete för en stark och trivsam arbetskultur. Vi fortsätter att vidta åtgärder för att ytterligare stärka engagemanget och skapa en ännu bättre arbetsplats.

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 samtidigt varit relativt låga, vilket sätter press på resultatet.

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 till exempel 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 552 mnkr.

FÖRSÄKRINGAR

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

20250602286633

VÅRA FASTIGHETER

Fastigheter 2024-12-31 med lägenhetsfördelning

Fastighet	Färdigställt år	Anskaffningsvärde Byggnad/Tomtmark/ Markanläggningar	Bokfört värde	Taxeringsvärde 2024	Marknadsvärde 2024	Lhg antal	Lgharea	Igh medelyta	Totalhyra/kvm 2024	Lokaler uthyrd area	Antal 1rok	Antal 2 rok	Antal 3 rok	Antal 4rok
Grytan 5 Dahlbergsväg 2-8	2006	25 358 584	17 868 111	132 901 000	42 017 000	24	1 512	63,0	1 722		0	8	8	8
Grytan 5 Åshöjdsvägen 1-58	1982	41 801 025	22 906 017		132 666 000	88	7 172	82,0	1 256	190	0	22	22	44
Kaffebryggaren 2	1992	8 492 359	4 666 044	22 800 000	25 873 000	22	1 476	67,1	1 318		2	14	0	6
Kaffekvarnen 12	2004	22 818 573	13 693 222	28 809 000	37 847 000	24	1 512	63,0	1 659		0	8	12	4
Kaffekvarnen 17	2005	1 510 174	1 025 863	2 517 000	2 224 000	1	70	69,7	1 515		0	0	1	0
Kaffekvarnen 19	2005	1 510 174	1 045 135	2 580 000	2 208 000	1	70	69,7	1 515		0	0	1	0
Karaffen 2 Skogsv. 1	1967	19 934 306	13 217 704	69 685 000	29 275 000	30	1 315	43,8	1 698		27	3	0	0
Karaffen 2 Skogsv. 1B	2015		33 954 972		69 927 000	24	1 883	78,4	1 917		1	2	10	11
Karaffen 3	2015	85 339 079	64 244 131	0	137 638 000	48	3 523	73,4	1 963		1	8	25	14
Karaffen 4	2023	130 923 547	127 698 006	26 600 000	133 137 000	51	3 004	58,9	2 017		7	23	21	0
Kniven 1	2010	4 831 904	3 660 697	3 445 000	5 395 000	3	157	52,3	1 801		1	1	1	0
Kniven 2	2010	4 824 646	3 657 072	3 445 000	5 215 000	3	157	52,3	1 801		1	1	1	0
Kniven 3	2010	4 824 646	3 657 072	3 445 000	5 299 000	3	157	52,3	1 801		1	1	1	0
Kniven 4	2010	4 824 647	3 657 073	4 185 000	4 696 000	2	156	78,0	1 635		0	0	2	0
Kniven 5	2010	4 824 646	3 657 072	4 185 000	5 015 000	2	156	78,0	1 635		0	0	2	0
Kniven 6	2010	4 824 644	3 657 070	4 185 000	5 025 000	2	156	78,0	1 635		0	0	2	0
Sandtorp 3:229	2013	57 276 231	42 730 117	53 800 000	64 148 000	44	1 980	45,0	2 059		0	44	0	0
Ströpsta 3: 517	2021	45 054 047	43 061 716	940 000	69 803 000	28	1 580	56,4	1 929		4	16	8	0
Stöpplaren 6 & 7		21 325 907	19 434 667	6 191 000	26 442 000					1 901	0	0	0	0
Takpenseln 1	1960	16 230 587	11 190 587	23 037 000	35 717 000	28	1 410	50,4	1 575	33	8	12	8	0
Takpenseln 2	1992	2 800 000	4 238 642	8 210 000	8 798 000	12	495	41,3	1 423	87	8	0	4	0
Tekannan 1		4 498 658	4 499 000	943 000	4 498 000						0	0	0	0
Tillbringaren 1	1965	25 300 546	19 508 478	39 559 000	60 971 000	45	2 709	60,2	1 428	187	15	12	18	0
Tillbringaren 2	1963	224 000 000	218 540 275	91 390 000	221 656 000	115	6 277	54,6	1 938	782	36	53	26	0
Tillbringaren 3	1986	8 086 023	5 208 584	19 969 000	26 490 000	19	1 465	77,1	1 240		0	9	9	1

TeamEngine E-Signing

20250502286664

FLERÅRSÖVERSIKT

Avseende AB Nykvarnsbostäder per den 31 december 2024

Flerårsöversikt

Fastighetsbestånd	***2024***	***2023***	***2022***	***2021***	***2020***
Antal bostäder	*619*	*591*	*540*	*576*	*548*
Antal lokalkontrakt	*8*	*8*	*8*	*8*	*8*
Bostadsarea kvm	*38 480*	*37 598*	*34 534*	*37 137*	*35 557*
Lokal area kvm	*2 735*	*2 735*	*2 735*	*2 735*	*2 735*
Uthyrd area kvm	*41 070*	*40 274*	*34 163*	*36 766*	*35 201*
Flyttningsfrekvens	*14,9%*	*12,8%*	*13,5%*	*8,7%*	*15,3%*
Vakansgrad	*0,14%*	*0,40%*	*0,22%*	*0,90%*	*0,91%*
Ekonomi tkr					
Nettoomsättning	*151 102*	*126 463*	*113 609*	*122 480*	*91 488*
varav uppdragsverksamheten	*82 365*	*71 402*	*60 350*	*70 605*	*40 789*
Hyresintäkter, brutto	*68 737*	*55 062*	*53 260*	*51 876*	*50 699*
Hyresbortfall o rabatter	*543*	*479*	*295*	*359*	*435*
Underhållskostnader	*32 170*	*25 162*	*20 126*	*31 331*	*16 492*
Driftskostnader, ägda	*70 995*	*75 445*	*63 881*	*52 202*	*43 017*
Fastighetsskatt	*955*	*862*	*786*	*697*	*769*
Marknadsvärde fastigheter	*1 161 980*	*1 104 279**	*752 804*	*735 266*	*657 891*
Driftnetto bostäder Tkr	*37 980*	*35 613*	*24 020*	*25 795*	*21 236*
Avskrivningar	*21 439*	*13 318*	*12 700*	*12 523*	*12 491*
Finansiella kostnader	*20 331*	*10 218*	*5 361*	*5 998*	*5 747*
Rörelseresultat	*15 197*	*3 676*	*7 242*	*16 687*	*9 895*
Resultat före bokslutsdisp o skatt	*4 411*	*24 860*	*2 223*	*10 729*	*4 289*
Balansomslutning	*856 571*	*788 266*	*529 991*	*478 090*	*443 919*
Skulder till kreditgivare	*689 450*	*619 450*	*379 450*	*345 450*	*320 450*
Avkastning på totalt kapital %	*2,0%*	*6,6%*	*1,6%*	*3,8%*	*2,3%*
Soliditet, %	*11,5%*	*16,1%*	*19,3%*	*21,1%*	*20,9%*
LTV	*59%*	*56%*	*50%*	*47%*	*49%*
Lönsamhet-riskbuffert					
Vinstmarginal, %	*10,0%*	*2,9%*	*6,4%*	*13,6%*	*10,8%*

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

**Tillbringaren 2 ägdes av dotterbolag vid årsskiftet 2023 och ingick därför inte i redovisat marknadsvärde. Värdet inkluderas här för jämförbarhet.*

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 23 of 38.

20250502286655

NYCKELTAL

Översikt	*2024*	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning, Tkr	*151 102*	*126 463*	*113 609*	*122 480*
Resultat efter finansiella poster, Tkr	*-4 411*	*24 860*	*2 223*	*10 729*
Avkastning på totalt kapital %	*2,0%*	*6,6%*	*2,0%*	*3,8%*
Balansomslutning, Tkr	*856 571*	*788 266*	*529 991*	*478 090*
Soliditet, %	*11,5%*	*16,1%*	*19,3%*	*21,1%*
Medelantal anställda	*50*	*41*	*38*	*34*
Driftnetto bostäder,Tkr [1]	*37 980*	*35 613*	*24 020*	*25 765*
Marknadsvärde, Tkr	*1 161 980*	*1 104 279*	*752 804*	*735 266*

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*	*74 831 369*	*25 949 779*
Överföring av föregående års resultat			*25 949 779*	*-25 949 779*
Aktieutdelning på ordinarie bolagsstämma			*-522 000*	
Årets resultat				*-29 187 907*
Belopp vid årets utgång	***15 000 000***	***401 000***	***100 259 148***	***-29 187 907***

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 2024 balanserade vinstmedel	*100 259 148*
Periodens resultat	*-29 187 907*
Summa disponibla vinstmedel	*71 071 241*

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	*472 500*
Att balansera i ny räkning	*70 598 741*

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2024 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: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E, Page 24 of 38.

20250602286665

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	*2*	*151 102 406*	*126 463 359*
Övriga intäkter	*3*	*1 041 991*	*510 276*
Summa rörelseintäkter		***152 144 397***	***126 973 635***
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	*4*	*-32 170 007*	*-25 162 125*
Driftskostnader övriga	*5,6*	*-70 994 945*	*-75 444 832*
Taxebundna kostnader		*-11 388 195*	*-8 511 697*
Fastighetsskatt		*-955 236*	*-861 628*
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella	*7*	*-21 439 470*	*-13 317 557*
Summa rörelsekostnader		***-136 947 853***	***-123 297 839***
Rörelseresultat		***15 196 544***	***3 675 796***
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	*723 666*	*31 402 558*
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	*-20 330 760*	*-10 218 287*
Resultat från finansiella poster:		***-19 607 094***	***21 184 271***
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		***-4 410 550***	***24 860 067***
Bokslutdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		*-3 500 000*	*-830 000*
Återföring av periodiseringsfond		*3 495 000*	*1 900 000*
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		*-1 595 000*	*560 000*
Summa bokslutsdispositioner		***-1 600 000***	***1 630 000***
Resultat före skatt		***-6 010 550***	***26 490 067***
Skatt på årets resultat	*10*	*-23 177 357*	*-540 288*
Årets resultat		***-29 187 907***	***25 949 779***

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 25 of 38.

20250602286667

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		*693 457 486*	*485 451 448*
Maskiner, inventarier och tillval		*15 563 653*	*14 938 613*
Pågående ny- och ombyggnad		*104 215 207*	*10 978 544*
Summa materiella anläggningstillgångar		***813 236 346***	***511 368 605***
Finansiella anläggningstillgångar	12		
Aktier i dotterbolag		*0*	*25 000*
Andra långfristiga värdepappersinnehav		*40 000*	*40 000*
Summa finansiella anläggningstillgångar		***40 000***	***65 000***
Långfristiga fordringar	13		
Uppskjuten skattefordran		*1 023 723*	*987 014*
Övriga långfristiga fordringar		*399 055*	*194 738*
Summa långfristiga fordringar		***1 422 778***	***1 181 752***
Summa anläggningstillgångar		***814 699 124***	***512 615 357***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		*2 051 073*	*770 290*
Kundfordringar Nykvarns kommun		*21 626 907*	*5 790 130*
Ovriga fordringar dotterbolag	*14*	*0*	*224 237 293*
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	*15*	*12 554 128*	*38 453 357*
Skattefordran		*0*	*1 526 095*
Övriga fordringar	*16*	*2 254 534*	*3 739 635*
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		*3 265 425*	*1 133 382*
Summa kortfristiga fordringar		***41 752 067***	***275 650 182***
Kassa och bank		*120 211*	*0*
Summa omsättningstillgångar		***41 872 278***	***275 650 182***
Summa tillgångar		***856 571 402***	***788 265 539***

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 26 of 38.

20250602286668

BALANSRÄKNING (forts)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1.500 aktier)	*17*	*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		*100 259 148*	*74 831 369*
Årets resultat		*-29 187 907*	*25 949 779*
Summa fritt eget kapital		***71 071 241***	***100 781 148***
Summa eget kapital		***86 472 241***	***116 182 148***
Obeskattade reserver	*18*		
Avskrivningar inventarier utöver plan		*4 385 000*	*2 790 000*
Periodiseringsfonder		*10 586 000*	*10 581 000*
Summa obeskattade reserver		***14 971 000***	***13 371 000***
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	*19*	*27 878 054*	*7 553 734*
Summa avsättningar		***27 878 054***	***7 553 734***
Långfristiga skulder			
Skuld till Nykvarns kommun	*20*	*689 450 000*	*619 450 000*
Summa långfristiga skulder		***689 450 000***	***619 450 000***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		*18 867 194*	*17 907 144*
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		*6 421 506*	*3 730 037*
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun		*49 200*	*35 700*
Övriga skulder		*2 197 151*	*890 853*
Skatteskulder		*665 906*	*0*
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		*9 599 150*	*9 144 923*
Summa kortfristiga skulder		***37 800 107***	***31 708 657***
Summa eget kapital och skulder		***856 571 402***	***788 265 539***

20250602286669

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		*15 196 544*	*3 675 796*
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar		*-498 000*	*-188 633*
Realisationsförluster och utrangeringar		*0*	*8 371 053*
Avskrivningar och nedskrivningar		*21 439 470*	*13 317 557*
Betald skatt		*-697 745*	*-216 495*
		35 440 269	***24 959 278***
Erhållen ränta		*723 666*	*2 838 342*
Erlagd ränta		*-20 330 760*	*-10 218 287*
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		***15 833 175***	***17 579 333***
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning avkortfristiga fordringar	*1)*	*210 186 601*	*-199 702 544*
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		*5 425 545*	*-5 722 457*
Kassaflöde från den löpande verksamheten		***231 445 321***	***-187 845 668***
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		*-323 307 212*	*-96 657 940*
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		*25 000*	*-25 000*
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		*498 000*	*11 434 052*
Kassaflöde från investeringsverksamheten		***-322 784 212***	***-85 248 888***
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder avsättning		*70 000 000*	*240 000 000*
Förändring av långfristiga fordringar		*-204 317*	*-86 256*
Lämnad utdelning		*-522 000*	*-369 000*
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		***69 273 683***	***239 544 744***
Förändring av likvida medel	*1)*	*-22 065 208*	*-33 639 812*
Likvida medel vid årets början		*25 759 860*	*59 399 672*
Likvida medel vid årets slut		***3 694 652***	***25 759 860***

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 28 of 38.

20250602286700

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 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*

20250602286711

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 extern värdeing gjorts av tre fastigheter. För samtliga fastigheter 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.

Not 2 Nettoomsättning	***2024***	***2023***
Hyresintäkter, bostäder	*67 174 293*	*54 252 436*
Hyresintäkter, lokaler	*1 546 365*	*809 334*
Förvaltningsavtal	*82 381 749*	*71 401 589*
	151 102 407	***126 463 359***

20250602228672

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Återvunna kundförluster	1 425	1 474
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	555 202	188 633
Försäkringsersättning	0	5 439
Provision etc HBV	377 398	279 676
Övriga intäkter	107 966	35 054
	1 041 991	**510 276**

Not 4 Underhållskostnader TKR

		Kommersiella ytor			
2024	Bostäder	Lokaler	Verksamhetslokaler	Gata Park VA	Övriga
Reparationer	1 774	78	12 279	114	3
Lägenhetsunderhåll	1 024	0	0	0	0
Övrigt underhåll	1 412	38	15 417	15	16
Summa	**4 210**	**116**	**27 696**	**129**	**19**
2023					
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**

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

Not 5 Personal

	2024	2023
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	24	23
Män	26	18
Summa	**50**	**41**
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	4	4
Kvinnor	2	2
	6	**6**
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	1 601 212	2 787 684
Övriga anställda	22 375 214	19 014 732
Summa	**23 976 426**	**21 802 416**
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	206 862	456 789
Pensionskostnader, övriga	1 418 530	1 181 943
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 903 542	7 340 473
Summa	**9 528 934**	**8 979 205**

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.

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 31 of 38.

20230602238673

Not 6 Ersättningar till revisor	**2024**	**2023**
Revisionsuppdrag	*440 499*	*308 433*
Skatteuppdrag	*0*	*0*
Övriga uppdrag	*202 500*	*0*
	642 999	***308 433***

Not 7 Avskrivningar	**2024**	**2023**
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	*19 111 939*	*11 327 833*
Inventarier	*2 327 531*	*1 989 724*
Summa avskrivningar	***21 439 470***	***13 317 557***

Not 8 Ränteintäkter	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	721 666	1 786 341
Ränteintäkter dotterbolag	0	1 050 000
Anteciperad utdelning dotterbolag	0	28 564 217
Övriga finansiella intäkter,utdelning HBV	2 000	2 000
Summa	***723 666***	***31 402 558***

Not 9 Räntekostnader	**2024**	**2023**
Räntekostnader, långfristigt lån	*20 330 760*	*10 218 286*
Summa	***20 330 760***	***10 218 286***

Not 10 Avstämning av aktuell och effektiv skatt	**2024**	**2023**
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	*-2 604 122*	*-513 382*
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	*-20 287 611*	*-50 118*
Skatt avseende tidigare räkenskapsår	*-285 624*	*23 212*
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	*0*	*0*
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	*0*	*0*
	-23 177 357	***-540 288***
Avstämning av effektiv skattekostnad		
Resultat före skatt	*-6 010 550*	*26 490 067*
Skatt enligt gällande skatteregler 20,6%	*-1 238 173*	*5 456 954*
Skatt föregående års taxering		
Skatt på skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	*1 436 450*	*456 946*
Skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	*62 883*	*46 562*
Skatt på återförd periodiseringsfond	*42 642*	*23 484*
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	*5 759*	*12 834*
Skatt på direktavdrag enligt det utvidgade reparationsbegreppet	*0*	*0*
Skatt på realisationförlust med olika skattemässiga och bokföringsmässiga värden	*0*	*-51 024*
Skatt på aktiverade räntekostnader	*-387 935*	*-207 761*
Utnyttjat underskottsavdrag	*0*	*0*
Skatt på ej avdragsgill räntekostnad	*2 694 970*	*674 002*
Skatt på ej bokförda intäkter	*0*	*0*
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	*-12 474*	*-5 898 615*
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	*0*	*0*
Skatt avseende tidigare räkenskapsår	*285 624*	*-23 212*
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	*20 287 611*	*50 118*
Redovisad skatt	***23 177 357***	***540 288***
Effektiv skattesats		*2,04%*

TeamEngine E-Signing

20250602286774

Not 11 Materiella anläggningstillgångar	**2024**	**2023**
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	*600 967 667*	*494 307 761*
Inköp	*224 956 596*	*85 798 991*
Omklassificeringar	*2 486 260*	*52 958 262*
Försäljning/ utrangering	*0*	*-32 097 347*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	***828 410 523***	***600 967 667***
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	*-115 516 219*	*-117 862 138*
Årets avskrivningar	*-19 111 939*	*-11 327 833*
Värdeminskning från fusion	*-324 879*	*0*
Omklassifceringar	*0*	*0*
Försäljning/utrangering	*0*	*13 673 752*
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-134 953 037***	***-115 516 219***
Bokfört värde	***693 457 486***	***485 451 448***
Marknadsvärde	*1 161 980 000*	*847 667 000*
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	*39 262 958*	*38 739 410*
Inköp	*2 952 570*	*2 595 809*
Omklassificeringar	*0*	*0*
Försäljning/utrangering	*-1 528 600*	*-2 072 261*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	***40 686 928***	***39 262 958***
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	*-24 324 344*	*-23 899 908*
Årets avskrivningar	*-2 327 531*	*-1 989 724*
Omklassificeringar	*0*	*0*
Försäljning/utrangering	*1 528 600*	*1 565 288*
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-25 123 275***	***-24 324 344***
Bokfört värde	***15 563 653***	***14 938 614***
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	*10 978 544*	*56 359 571*
Inköp	*95 722 927*	*7 969 065*
Försäljning/utrangering	*0*	*-391 830*
Omklassificeringar	*-2 486 260*	*-52 958 262*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	***104 215 211***	***10 978 544***
Bokfört värde	***104 215 211***	***10 978 544***

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	**2024**	**2023**
4 st andelar i HBV	*40 000*	*40 000*
Aktier i dotterbolag	*0*	*25 000*
Bokfört värde	***40 000***	***65 000***

TeamEngine Document E-Sign ID: 8CA47E65-773C-459E-8752-1B2C5A245F3E. Page 33 of 38.

20250602286?5

Not 13 Långfristiga fordringar	**2024**	**2023**
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader	*1 023 723*	*987 014*
Övriga fordringar	*399 055*	*194 738*

Not 14 Fordringar Dotterbolag	**2024**	**2023**
Reverslån Nykvarn Fastighets Holding AB	*0*	*180 000 000*
Övrig fordran Nykvarn Fastighets Holding AB	*0*	*41 897 412*
Fordran TB2 i Nykvarn AB	*0*	*2 339 881*
Bokfört värde	***0***	***224 237 293***

Not 15 Fordringar på Nykvarns Kommun	**2024**	**2023**
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	*3 574 441*	*25 759 860*
Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc	*8 979 687*	*12 693 497*
Bokfört värde	***12 554 128***	***38 453 357***

Not 16 Övriga fordringar	**2024**	**2023**
Överskott skattekonto	*2 000 000*	*2 026 487*
Fordran mervärdesskatt	*0*	*1 590 146*
Övriga fordringar	*254 534*	*123 001*
Summa	***2 254 534***	***3 739 634***

Not 17 Akteikapital

Antal aktier	*Kvotvärde per aktie*	*Totalt aktiekapital*
1 500	*10 000*	*15 000 000*

Not 18 Obeskattade reserver	**2024**	**2023**
Periodiseringsfond beskattningsår 2019	*0*	*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*	*830 000*
Periodiseringsfond beskattningsår 2025	*3 500 000*	*0*
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	*4 385 000*	*2 790 000*
Summa obeskattade reserver	***14 971 000***	***13 371 000***

Not 19 Avsättningar för skatter	**2024**	**2023**
Uppskjuten skatt avseende	*27 878 054*	*7 553 734*
Summa avsättningar	***27 878 054***	***7 553 734***

20250602286676

Not 20 Skuld till Nykvarns Kommun

		Förfaller till betalning		
Skuld	skuld per 2024-12-31	Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Låneskuld till Nykvarns kommun	689 450 000	0	0	689 450 000
Summa	**689 450 000**	**0**	**0**	**689 450 000**

Not 21 Eventualförpliktelser	**2024**	**2023**
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	378 204	376 916

Not 22 Upplysning om moderbolag

AB Nykvarnsbostäder är ett helägt dotterbolag till Nykvarn Kommunkoncern AB, 559293-9465 med säte i Nykvarn. Koncernredovisning upprättas i Nykvarn Kommunkoncern AB.

Not 23 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händeser har skett efter balansdagens slut.

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står	
Från 2024 balanserade vinstmedel	100 259 148
Årets Resultat	-29 187 907
Summa disponibla vinstmedel	71 071 241
Styrelsen föreslår,	
Att delas ut till aktieägare	472 500
Att balansera i ny räkning	70 598 741

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2024 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.

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, Ann 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

20250602286777

Anna Setzman
1:e VICE ORDFÖRANDE

Anders Roos

Mats Claesson

Peter Ohlsson
2:e VICE ORDFÖRANDE

Ulf Viktorsson
VD

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

Ernst & Young AB

Johanna Eklöf
AUKTORISERAD REVISOR

20250602286778

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20250801226679

Mats Claesson
Mats Claesson
Date: 2025-05-12 14:37 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: mats.claesson@sd.se

Ulf Viktorsson
Ulf Viktorsson
Date: 2025-05-12 15:02 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: ulf.viktorsson@nybo.se

Anna-Maria Setzman
Anna-Maria Setzman
Date: 2025-05-12 15:48 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: 1:e vice ordförande
Signed via account: anna.setzman@rfsisu.se

Peter Nyman
Peter Nyman
Date: 2025-05-12 21:41 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: peter.nyman@nybo.se

PETER OLSSON
PETER OLSSON
Date: 2025-05-13 07:35 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: 2:e vice ordförande
Signed via account: peter.ohlsson@nykvarn.se

Anders Roos
Anders Roos
Date: 2025-05-13 19:34 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: rimroos@outlook.com

Johanna Eklöf
Johanna Eklöf
Date: 2025-05-13 19:41 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Revisor
Signed via account: johanna.eklof@se.ey.com

ank=20250624:20250625036690

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 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: PHMIL-XXPQU-IZE0E-TBCCZ-SCSDB-EZP8B

ank=20250624;20250625036691

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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 Margareta Eklöf

Johanna Margareta Eklöf
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: PHMIL-XXPQU-JZE0E-TBCCZ-SCSDB-EZP8B

ank=20250624:20250625503692

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: 7048e58ef1c987[...]481c35f89430b
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-13 11:56:49 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: PHMIL-XXPQU-JZE0E-TBCCZ-SCSDB-EZP8B

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.