



Årsredovisning 2022

AB Nykvarnsbostäder



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 närmade 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.

”

**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

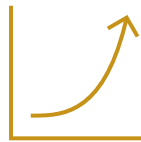


VERKSAMHETSBERÄTTELSE

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

Service

Ansvar

nybo

Respekt

*Arbets-
glädje*



” Hos Nybo bor man nära
och enkelt i alla faser av livet...

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 välsköta och väl underhållna fastigheter

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

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.

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 uthyrningspolicy 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





Åshöjdsvägen 1-58



”
**Trevliga
fastighetsskötare...**

Hyresgäst hos Nybo



*Skogslundsvägen
2-12*



*Norra Stationsvägen
12-16*



*Skogsvägen 1B
Järnavägen 10-14*



Stenkullevägen 2



Lundavägen 20



*Granebovägen
15 och 19*



*Maskinförarevägen
52–60*



Järnavägen 5–7

”
**Är väldigt nöjd,
har alltid fått hjälp snabbt**

Hyresgäst hos Nybo

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.

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 åtgärds paket med resultatgaranti påbörjades. Arbetet beräknas fortsätta under första kvartalet 2023.

UNDERHÅLL

Vi har lagt om tak och bytt ut takavvattnings 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-

A photograph of a modern interior hallway. On the right, a red door with a vertical glass insert is visible. To the left of the door, a black mirror is mounted on the wall, and a black lamp is attached to the wall above it. The floor is covered with a dark, patterned rug. The text "FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE" is overlaid in the center of the image.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ledningsgrupp och styrelse

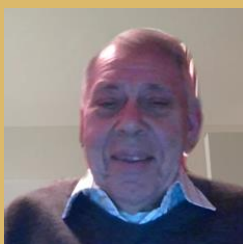


Stående från vänster:

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*

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.

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 konjunkturedgångar 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 %.

VIKTIGA HÄNDELSE 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 uttrangerats. Vi har även lyft den första delen av lånen i projektet.

ÖKONOMI

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 %).

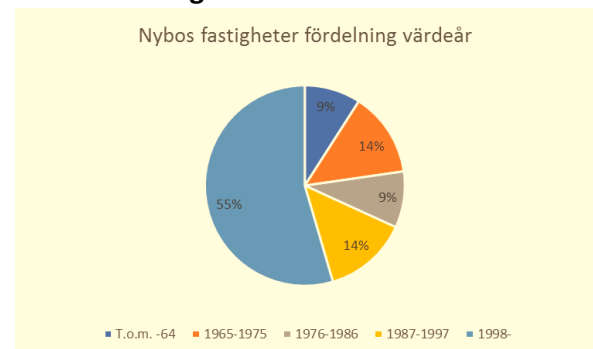
FASTIGHETSBESTÅNDET

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



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.

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

Risken exponeringen 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.

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 Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännyttan 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.

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	190	0	8	8	8
Grytan 5 Åshöjdsvägen 1-58	1982	22 863 391		34 223 000	88	7172	81,5	1132		0	22	22	44
Kaffebyggaren 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)

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
Hysesintäkter, brutto	53 260	51 876	50 699	49 625	47 964
Hysesbortfall 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

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 motivering

I nuvarande lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsbolag finns begränsningar avseende utdelning.

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

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
Bokslutsdispositioner			
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

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)

	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

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 av kortfristiga 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.

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

Hysesintäkter 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

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 operationella 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

	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.

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

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%

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
Omklassificeringar	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

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

4 st andelar i HBV
Summa

2022	2021
40 000	40 000
40 000	40 000

Not 13 Långfristiga fordringar

Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader
 Övriga fordringar
Summa

2022	2021
990 856	987 746
108 482	72 768
1 099 338	1 060 514

Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun

Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun
 Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc
Bokfört värde

2022	2021
59 399 651	36 879 706
5 581 204	5 671 193
64 980 855	42 550 899

Not 15 Övriga fordringar

Överskott skattekonto
 Fordran investeringsstöd
 Övriga fordringar
Summa

2022	2021
2 000 000	2 000 000
0	15 705 200
39 240	20 888
2 039 240	17 726 088

Not 16 Obeskattade reserver

Periodiseringsfond beskattningsår 2018
 Periodiseringsfond beskattningsår 2019
 Periodiseringsfond beskattningsår 2020
 Periodiseringsfond beskattningsår 2021
 Periodiseringsfond beskattningsår 2022
 Periodiseringsfond beskattningsår 2023
 Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan
Summa obeskattade reserver

2022	2021
1 900 000	1 900 000
3 495 000	3 495 000
430 000	430 000
1 660 000	1 660 000
3 681 000	3 681 000
485 000	0
3 350 000	2 748 000
15 001 000	13 914 000

Not 17 Avsättningar för skatter

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden
Summa avsättningar

2022	2021
7 507 458	7 502 205
7 507 458	7 502 205

Not 18 Skuld till Nykvarns Kommun

Skuld	skuld per 2022-12-31	Förfaller till betalning		
		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

Ställda säkerheter
 Ansvarsförbindelser
 Garantibelopp Fastigo

2022	2021
Inga	Inga
325 683	310 500

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut

nybo