



Årsredovisning 2023

AB Nykvarnsbostäder

nybo

UTVECKLING OCH FÖRÄNDRING

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

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

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



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

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

”

Bolagets

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

*Fredrik Rönnlycke
Westermarck, tf VD*

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

INNEHÅLL

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

Produktion: Nybo 2024

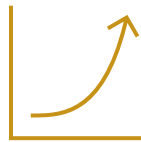


VERKSAMHETSBERÄTTELSE

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*



”

Trevligt bemötande, bra service och kunnig personal

Hyresgäst hos Nybo

Utemiljö Järnavägen 12

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

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

FÖRVÄRV OCH

FÖRSÄLJNINGAR

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

UTÖKNING AV SOLCELLER

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

PROJEKT KARAFFEN

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

KOMMUNENS PROJEKT

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

HYRESGÄSTENKÄTEN

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

åtgärder att utföras då målet är att förbättra oss ytterligare till nästa kundundersökning.

PRAKTIKANTER OCH

SOMMARUNGDOMAR

Även i år har vi tagit emot praktikanter från olika högskolor. Vi tycker det är viktigt att kunna bidra till deras utbildning genom den bredd som finns inom Nybos organisation och verksamheter.

I år tog bolaget emot 24 sommarungdomar under totalt nio veckor, fördelat på tre 3-veckorsperioder.

UTÖKAT LJUSPROGRAM

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

MARSCHALLER

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

ARBETSMILJÖ

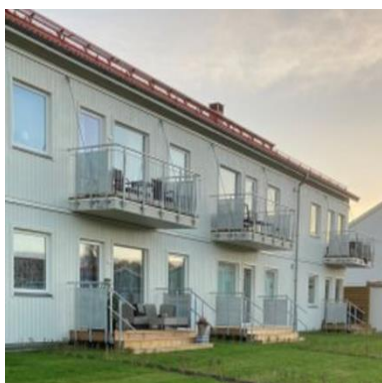
Vi fortsätter att arbeta aktivt med att vara en trygg och säker arbetsplats. Samtliga fordon och maskiner är utrustade med alkolås och GPS. Under året genomfördes ett antal slumpvisa drog- och alkoholtester.

UTBILDNINGSINSATSER

Bolaget utvecklar kontinuerligt sina medarbetare.

Bostadsområden

Mejselvägen 8–12



Gammeltorpsvägen 5



”

**Hög
tillgänglighet och
servicenivå**

Hyresgäst hos Nybo

Dahlbergsväg 2–8





” **Mycket
trevligt bemötande**

Hyresgäst hos Nybo





”
**Nybo bryr sig
verkligen om sina hyresgäster**

Hyresgäst hos Nybo

Personal

Nyckeltal

NMI ↘

Sjukfrånvaro: 5,2% ↘

Medelålder: 49 år

Könsfördelning:

Kvinnor 55%

Män 45%

Pensionsavgångar: 0

Personalomsättning: 17% ↗

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). En nedåtvikande trend har fångats upp under hösten och vi ser med tillförsikt fram emot en vändning i kommande mätningar 2024. Sjukfrånvaron har legat lågt hela året jämfört med 2022. I början av året var den 3,8% (14,4%) och i slutet av 2023 5,2% (6,6%).

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

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

Projekt

KARAFFEN

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

RADON

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

UNDERHÅLL

Vi har utfört dräneringsarbeten på Norra Stationsvägen 14.

På Norra Stationsvägen 26 har solceller monterats.

Målningsarbeten har utförts på Dahlbergsväg 2-8.

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

Miljö och hållbarhet

ALLMÄNNYTTANS

KLIMATINITIATIV

Nybo har anslutit till Allmännyttans klimatinitiativ som har två prioriterade mål:

- 30% minskad energiförbrukning till 2030
- En fossilfri allmännytta

MILJÖPROGRAM FÖR

NYKVARNS KOMMUN

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

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

NÅGRA EXEMPEL

Nyproduktion

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

Energieffektivisering

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

Återbruk av material

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

A photograph of a modern interior space. A vibrant red door with a vertical rectangular glass insert is the central focus. To the left of the door, a black-framed mirror is mounted on a white wall, with a black lamp fixture positioned above it. A dark, textured rug lies on a light-colored wooden floor in front of the door. The text 'FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE' is overlaid in the center of the image.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ledningsgrupp och styrelse



Från vänster:
Per Nilsjö Verksamhetsutvecklingschef
Fredrik Rönnlycke Westermark tf VD
Pernilla Mattsson-Egner HR



Bakre raden från vänster: *Mikael Kjelleros Endrell (C)*, *Mats Claesson (SD)*, *Peter Nyman (NP) Ordförande*, *Anna Setzman (S) 1:e vice ordförande*, *Peter Ohlsson (M) 2:e vice ordförande*, *Karl-Erik Johansson (S)*, *Anders Roos (NP)*
Främre raden från vänster: *Shabo Simonsson (M)*, *Barbro Eriksson (S)*
Saknas i bilden: *Per Atthem (SD)*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Nykvarnsbostäder (Nybo), org. nr. 556577–2323, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Uppgifterna i denna förvaltningsberättelse avser AB Nykvarnsbostäder.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2023

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

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDE

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

VERKSAMHET OCH ÄGARDIREKTIV

Bostäder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EKONOMI

Resultat

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

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

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

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

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

FINANSIERING

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

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

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

Soliditet

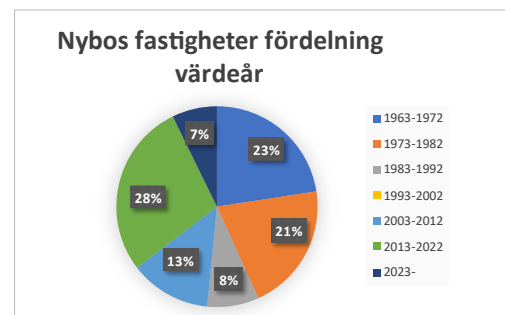
De finansiella kostnaderna uppgår till 10 218 tkr (5 361 tkr). Soliditeten 2023 är 16,1% (19,3%).

FASTIGHETSBESTÅNDET

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

Fastighetsvärden

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



Byggnationer

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

Köp och försäljningar

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

MARKNAD

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

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

RISKANALYS

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 resultatpåverkan vilket inverkar på bolagets styrka och rörelsefrihet.

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

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

minska behovet av reparationer och sänka kostnaderna.

Nyproduktion och investeringar

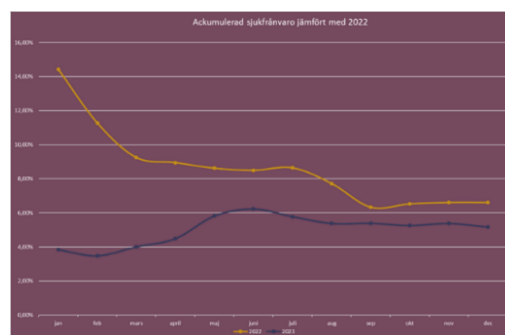
Nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd skapar riskexponering i förhållande till marknad och kostnader. Nyproduktionen som utförs skall ske med varsamhet gällande kostnader för att inte skapa glidningar i hyresnivåerna och vakanser. Likväl krävs investeringar i det befintliga beståndet för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

Fastighetsaffärer

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

Personal

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



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

FRAMTIDSUTSIKTER

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

samtidigt varit relativt låga, vilket sätter press på resultatet.

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

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

ORGANISATIONS- ANSLUTNINGAR

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

TAXERINGSVÄRDE

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

FÖRSÄKRINGAR

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

VÅRA FASTIGHETER

Fastigheter 2023-12-31 med lägenhetsfördelning

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

¹ Fastigheten avyttrades 2 oktober 2023.² Fastigheten ägs av Nybos dotterdotterbolag TB2 i Nykvarn AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Avseende AB Nykvarnsbostäder per den 31 december 2023

Flerårsöversikt

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

Avkastning på totalt kapital = (resultat efter finansiella poster + räntekostnader) / Ingående balansomslutning

Soliditet = justerat eget kapital / summa tillgångar

LTV = summa lån / marknadsvärde fastigheter

Vinstmarginal = rörelseresultat / nettoomsättning

NYCKELTAL

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

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster + räntekostnader/ ingående balansomslutning

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring eget kapital

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

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

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står

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

Styrelsen föreslår,

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

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

Styrelsens 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.

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

BALANSRÄKNING (forts)

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

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.

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
Hysesgäst Anpassningar	Hyseskontraktets 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

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

Not 3 Övriga intäkter

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

Not 4 Underhållskostnader TKR

2023	Bostäder	Lokaler	Verksamhetslokaler	Gata Park VA	Övriga
Reparationer	1 782	89	8 209	124	0
Lägenhetsunderhåll	871	0	0	0	0
Övrigt underhåll	537	26	13 512	9	3
Summa	3 190	115	21 721	133	3

2022

Reparationer	2 158	122	5 989	43	0
Lägenhetsunderhåll	1 113	0	40	0	0
Övrigt underhåll	1 537	350	8 637	135	1
Summa	4 808	472	14 666	178	1

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

Not 5 Personal**Medelantalet anställda:**

Kvinnor

Män

Summa**Styrelse och ledande befattningshavare**

Män

Kvinnor

Summa**Löner och andra ersättningar:**

Styrelse och verkställande direktör

Övriga anställda

Summa**Sociala kostnader:**

Pensionskostnader verkställande direktör

Pensionskostnader, övriga

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Summa

	2023	2022
	23	21
	18	17
	41	38
	4	5
	2	1
	6	6
	2 787 684	1 581 643
	19 014 732	17 940 393
	21 802 416	19 522 036
	456 789	381 022
	1 181 943	1 052 452
	7 340 473	6 469 135
	8 979 205	7 902 609

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

Not 6 Ersättningar till revisor

Revisionsuppdrag

Skatteuppdrag

Övriga uppdrag

Summa

	2023	2022
	308 433	227 948
	0	0
	0	0
	308 433	227 948

Not 7 Övriga rörelsekostnader

Realisationsförluster Byggnader & Mark

Realisationsförluster Inventarier

Summa

	2023	2022
	8 062 669	3 855 316
	308 385	249 325
	8 371 054	4 104 641

Not 8 Avskrivningar**Avskrivningar enligt plan:**

Byggnader och mark

Inventarier

Summa avskrivningar

	2023	2022
	11 327 833	10 848 255
	1 989 724	1 852 088
	13 317 557	12 700 343

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 10 Räntekostnader

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

Not 11 Avstämning av aktuell och effektiv skatt

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

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

4 st andelar i HBV

Aktier i dotterbolag

Bokfört värde

	2023	2022
	40 000	40 000
	25 000	0
Bokfört värde	65 000	40 000

Not 14 Långfristiga fordringar

Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader

Övriga fordringar

	2023	2022
	987 014	990 856
	194 738	108 482

Not 15 Koncerninterna mellanhavanden

Reverslån Nykvarn Fastighets Holding AB

Övrig fordran Nykvarn Fastighets Holding AB

Fordran TB2 i Nykvarn AB

Kundfordringar Nykvarns kommun

Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun

Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc

Bokfört värde

	2023	2022
	180 000 000	0
	41 897 412	0
	2 339 881	0
	5 790 130	11 414 900
	25 759 860	59 399 651
	12 693 497	5 581 204
Bokfört värde	268 480 780	76 395 755

Not 16 Övriga fordringar

Överskott skattekonto

Fordran mervärdesskatt

Övriga fordringar

Summa

	2023	2022
	2 026 487	2 000 000
	1 590 146	0
	123 001	39 240
Summa	3 739 634	2 039 240

Not 17 Obeskattade reserver

Periodiseringsfond beskattningsår 2018

Periodiseringsfond beskattningsår 2019

Periodiseringsfond beskattningsår 2020

Periodiseringsfond beskattningsår 2021

Periodiseringsfond beskattningsår 2022

Periodiseringsfond beskattningsår 2023

Periodiseringsfond beskattningsår 2024

Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningarenligt plan

Summa obeskattade reserver

	2023	2022
	0	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	485 000
	830 000	0
	2 790 000	3 350 000
Summa obeskattade reserver	13 371 000	15 001 000

Not 18 Avsättningar för skatter

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

	2023	2022
	7 553 734	7 507 458
	7 553 734	7 870 071

Not 19 Skuld till Nykvarns Kommun

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

Not 20 Eventualförpliktelser

Ställda säkerheter
 Ansvarsförbindelser
 Garantibelopp Fastigo

	2023	2022
	Inga	Inga
	376 916	325 683

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut

Not 22 Disposition av vinst eller förlust**Till bolagsstämmans förfogande står**

Från 2021 balanserade vinstmedel	74 831 369
Årets Resultat	25 916 882
Summa disponibla vinstmedel	100 748 251

Styrelsen föreslår,

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

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

Styrelsens motivering

I nuvarande lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsbolag finns begränsningar avseende utdelning.

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



nybo