



TJÄNSTESKRIVELSE  
2024-03-21  
Kommunstyrelsen  
Nykvarns kommun

Fredrik Rönnlycke Westermark  
Ekonomichef  
Telefon 08-555 010 10  
fredrik.ronnlycke.westermark@nykvarn.se

## **Tjänsteskrivelse - Årsredovisning 2023 för Nykvarns kommunkoncern AB, AB Nykvarnsbostäder, Grytan 6 i Nykvarn AB samt instruktioner och val av ombud till bolagsstämma**

Diarienummer: KS/2024:142

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsen beslutar:*

1. Kommunstyrelsen beslutar att verksamheten i kommunens helägda aktiebolag bedöms att under år 2023 ha bedrivits i enlighet med de ändamål som kommunfullmäktige fastställt samt inom de kommunala befogenheterna enligt kommunallagen.

*Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande:*

2. Årsredovisningen för Nykvarns Kommunkoncern AB noteras.
3. Årsredovisningen för AB Nykvarnsbostäder noteras.
4. Årsredovisning för Grytan 6 i Nykvarn AB noteras.
5. Ombudet för Nykvarns Kommunkoncern AB instrueras att rösta för att årsredovisningen med resultat- och balansräkning fastställs, att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag samt att styrelsen och verkställande ledning beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.
6. Ombudet för AB Nykvarnsbostäder instrueras att rösta för att årsredovisningen med resultat- och balansräkning fastställs, att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag samt att styrelsen och verkställande ledning beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.



7. Ombudet för Grytan 6 i Nykvarn AB instrueras att rösta för att årsredovisningen med resultat- och balansräkning fastställs, att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag samt att styrelsen och verkställande ledning beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.
8. Uppdra åt förvaltningen att göra redaktionella ändringar för erforderliga koncernsammanställningar.

### **Sammanfattning**

Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen ha uppsikt över verksamhet som bedrivs av kommunens bolag. Nykvarns Kommunkoncern AB (nedan förkortat NKK) har upprättat årsredovisning för år 2023 och överlämnat den till kommunstyrelsen. Bolaget redovisar ett positivt resultat år 2023 efter finansiella poster och skatt om 275 tkr.

AB Nykvarnsbostäder har överlämnat sin årsredovisning för 2023 för behandling av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Bolaget redovisar ett resultat för 2023 efter finansiella poster och skatt om 25,9 mkr.

Grytan 6 i Nykvarn AB har överlämnat sin årsredovisning för 2023 för behandling av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Bolaget redovisar ett negativt resultat för 2023 efter finansiella poster och skatt om -5,6 mkr, vilket var beaktat i värderingen i samband med förvärvet.

En sammantagen bild av Nykvarns koncernredovisning finns i kommunens sammanställda årsredovisning för år 2023. Kommunstyrelsen överlämnar årsredovisningarna för NKK, AB Nykvarnsbostäder och Grytan 6 i Nykvarn AB för information till kommunfullmäktige.



Kommunfullmäktige beslutar om instruktioner för ombud för kommande bolagstämma för NKK, AB Nykvarnsbostäder samt Grytan 6 i Nykvarn AB.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Besluten innebär inga ekonomiska konsekvenser utan är av formell karaktär.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Beslutet innebär inte några konsekvenser med hänsyn till barnkonventionen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse – Årsredovisning 2023 för Nykvarns kommunkoncern AB, AB Nykvarnsbostäder, Grytan 6 i Nykvarn AB samt instruktioner och val av ombud till bolagsstämma

Bilaga – Årsredovisning 2023 Nykvarns Kommunkoncern AB

Bilaga – Årsredovisning 2023 Grytan 6 i Nykvarn AB

Bilaga – Årsredovisning 2023 AB Nykvarnsbostäder

Bilaga - Verksamhetsberättelse AB Nykvarnsbostäder 2023

### **Beslutet skickas till**

Akten

Nykvarns kommunkoncern AB

AB Nykvarnsbostäder

Grytan 6 i Nykvarn AB



**TJÄNSTESKRIVELSE**  
**2024-03-21**  
**Kommunstyrelsen**

Revisorerna

Steinunn Asgeirsdottir

/Eget\_chefsnamn/

Kommundirektör

**NYKVARNS KOMMUN**

Besöksadress: Centrumvägen 24 A

Postadress: 155 80 Nykvarn

Telefon: 08-555 010 00

Fax: 08-555 014 99

[www.nykvarn.se](http://www.nykvarn.se)



***Årsredovisning***  
***Nykvarns Kommunkoncern AB***  
***Org.nr 556830-7002***

2023-01-01 - 2023-12-31

Datum: 2024-03-14



**NYKVARNS  
KOMMUN**

---



## *Innehåll*

<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>3</b>
Verksamhet .....	3
Allmänt om verksamheten .....	3
Förslag till behandling av fritt eget kapital .....	4
Väsentliga händelser under räkenskapsperioden .....	5
RESULTATRÄKNING (tkr) .....	6
BALANSRÄKNING (tkr) .....	7
NOTER .....	9



Styrelsen för Nykvarns Kommunkoncern AB lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsperioden 2023-01-01 – 2023-12-31

## ***Förvaltningsberättelse***

### **Verksamhet**

#### **Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta aktierna i de aktiebolag som kan komma att ingå i Nykvarns kommuns totala organisation och där kommunen äger minst 50 % av aktierna. Ändamålet med bolagets verksamhet är att skapa effektiv samordning mellan kommunen och dess bolag. Kommunens bostadsföretag, AB Nykvarnsbostäder (Nybo), är ett sådant bolag. Koncernstyrelsen består av VD, tre ledamöter och två ersättare.

Bolaget har ingen anställd personal. Lönekostnader fördelas i stället från kommunens lönesystem till bolaget vilket utgör den större kostnadsposten. Ledamöterna har inte heller något extra arvode utan uppbär sitt ordinarie arvode enligt arvodesreglementet i kommunen, en mindre del av dessa kostnader bokförs sedan i bolaget.

Bolaget har till sig knutet en auktoriserad revisor via Ernst & Young AB samt en lekmannarevisor. Revisorerna har varsin ersättare. Styrelsen har sitt säte i Nykvarn.

#### **Flerårsöversikt (Valuta = Svenska kronor; presenteras i tkr)**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bruttoresultat	-255	-205	-129	-134	-229
Resultat efter finansiella poster	275	165	44	3	3511
Soliditet (%)	99,2	100	100	99,4	89,5



### Förändring av eget kapital (tkr)

	Aktiekapital	Överkursfond	Aktieägartillskott	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 400	5 000	15 000	427	0	30 758
Disposition enligt beslut av årets bolagsstämman				-416		0
Delårets resultat						
Belopp vid årets utgång					275	275
	<b>10 400</b>	<b>5 000</b>	<b>15 000</b>	<b>11</b>	<b>275</b>	<b>30 686</b>





### **Förslag till behandling av fritt eget kapital**

Styrelsen föreslår att nedanstående resultatdisposition beslutas vid bolagsstämman.

Överkursfond	5 000 tkr
Balanserat resultat (aktieägartillskott 15 000)	15 011 tkr
<u>Prognosticerat resultat</u>	<u>275 tkr</u>
	20 286 tkr

Disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas	0 tkr
I ny räkning överförs	0 tkr

### **Väsentliga händelser under räkenskapsperioden**

Under året har tidigare verkställande direktör Daniela Fuciu avgått och kommunens nya Kommundirektör Steinunn Asgeirsdottir har ersatt samma funktion. Förändringar inom styrelsens ledamöter har även genomförts. Bolaget har under perioden haft elva protokollförda sammanträden.



Bolaget har tidigare godkänt finansiering av Nybos projektet Kv Karaffen med upplåning inom koncernen om 200 mkr. Under våren 2023 inkom Nybo med behov av utökad låneram om 22,5 mkr, vilket beviljades på ett extra styrelsemöte den 2 juni.

Under maj beslutade Nybos styrelse om förvärv av nya lägenheter. Styrelsens förslag innebär att man avyttrade fastighet Nykvarn 10:30 (45 lägenheter) och istället förvärvade Tillbringaren 2 (115 lägenheter), vilket gav en ökning med 70 lägenheter i bolaget. Styrelsen i NKK beviljade inkommen ansökan om finansiering om 137,4 mkr vid ett extra styrelsemöte den 2 juni.

Med tanke på kommunens totala låneskuld om 1,4 Mdr blir ännu viktigare att löpande kontrollera koncernens likviditet och stämma av detta mot kommunens investeringsbehov (kort och lång sikt). Kommunens framtida behov av verksamhetslokaler behöver prioriteras före finansieringsbehov från dotterbolagen, med tanke på att koncernen har ett lånetak att förhålla sig till.

Det genomfördes vinstutdelning om 416 tkr, avseende räkenskapsåret 2022, från Nykvarns Kommunkoncern AB till Nykvarns kommun i december 2023. Detta efter beslut taget av kommunstyrelsen i extra bolagstämma den 12/12-2023. Detta minskar det balanserade resultatet som syns av tabellen förändring av eget kapital.

Nettoomsättningen och resultat har ökat med anledning av att den anteciperade utdelningen från AB Nykvarnsbostäder mellan åren ökade från 369 tkr till 522 tkr, en ökning med 153 tkr

Resultatet av företagets verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsperiodens utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



## Koncernuppgifter

Bolaget ägs till 100 % av Nykvarns kommun, 212000-2999, NYKVARN.

### RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Bruttoresultat*</b>	1, 2	-255	-205
<hr/>			
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>-255</b>	<b>-205</b>
<hr/>			
<b>Finansiella poster:</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	522	369
Finansiella intäkter		8	2
Finansiella kostnader		-1	-1
<hr/>			
		<b>275</b>	<b>165</b>
<hr/>			



<b>Resultat före skatt</b>	<b>275</b>	<b>165</b>
<b>Skatter:</b>		
Skatt på årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>275</b>	<b>165</b>

*\*Nettoomsättning: 80 kr*

## BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella</i>			
<i>anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i koncernföretag	5	30 222	30 222



Aktier och Andelar	6	10	10
<hr/>			
<b><i>Summa</i></b>		<b>30 232</b>	<b>30 232</b>
<b><i>anläggningstillgångar</i></b>			
<hr/>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fodringar hos koncernföretag	7	712	597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0	0
Kassa och bank	9	0	0
<hr/>			
<b><i>Summa</i></b>		<b>712</b>	<b>597</b>
<b><i>omsättningstillgångar</i></b>			
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 944</b>	<b>30 829</b>
<hr/>			



---

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	10	<b>30 686</b>	<b>30 827</b>
---------------------	----	---------------	---------------

<i>Varav årets resultat</i>		<i>275</i>	<i>165</i>
-----------------------------	--	------------	------------

### Kortfristiga skulder

Källskatt o sociala avgifter	11	2	2
------------------------------	----	---	---

Koncerninterna skulder	11	225	0
------------------------	----	-----	---

Interimsskuld	11	31	0
---------------	----	----	---

---

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 944</b>	<b>30 829</b>
---	--	---------------	---------------

---



## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Delårsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominella värde om ej annat framgår av notförteckningen.

### NOTER

Samtliga uppgifter i not redovisas i tkr

#### Not 1. Rörelsens intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	80	40
	<b>80</b>	<b>40</b>

#### Not 2. Rörelsens kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Lön och arvode	249	226
Arbetsgivaravgifter mm	6	3
Konsultkostnader	63	0



Avgifter	2	1
Övrigt	15	15
<b>Summa bruttoresultat</b>	<b>335</b>	<b>245</b>

### Not 3. Medelantalet anställda

Bolaget har inga anställda

### Not 4. Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-12-	2022-12-
	31	31
Anteciperad utdelning	522	369
Utdelning	0	0
<b>Summa resultat från andelar</b>	<b>522</b>	<b>369</b>





## Not 5. Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	30 222	30 222
Årets förändring	0	0
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>	<b>30 222</b>	<b>30 222</b>

## Not 6. Aktier och andelar

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	10	0
Årets förändring	0	10
<b>Summa aktier och andelar</b>	<b>10</b>	<b>10</b>



## Not 7. Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Nykvarnsbostäder AB	522	369
Fordran Nykvarns kommun	190	228
<b>Summa fordringar</b>	<b>712</b>	<b>597</b>

## Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
VD Styrelseförsäkring 2020	0	0
Serviceavgift SKL 2020	0	0
<b>Summa fordringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 9. Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	0	0
Plusgirokonto	0	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Not 10. Eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Bundet eget kapital:</b>		
Aktiekapital (10400 aktier)	10 400	10 400
<b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>	<b><i>10 400</i></b>	<b><i>10 400</i></b>
<b>Fritt eget kapital:</b>		
Överkursfond	5 000	5 000
Balanserat resultat	15 011	15 262
Årets resultat	275	165
<b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>	<b><i>20 286</i></b>	<b><i>20 427</i></b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 686</b>	<b>30 827</b>



## Not 11. Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1	1
Sociala avgifter enligt lag	1	1
Skuld Nykvarns kommun	225	0
Revision	31	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>259</b>	<b>2</b>

## Not 12. Uppllysning om koncernredovisning

Nykvarns Kommunkoncern upprättar, med hänsyn till ÅRL (7 kap. 1 §), koncernredovisning. Nykvarns Kommun har sitt säte i Nykvarn.

Nykvarn 2024  
2024

Nykvarn 2024

Nykvarn

Anders Önbäck

Johan Hägglöf

Gunilla Lindstedt

Nykvarns Kommunkoncern AB  
556830-7002  
2023-01-01 – 2023-12-31



Ordförande

Ledamot

Ledamot

Nykvarn 2024

Steinunn Asgeirsdottir

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Ernst & Young AB

Johanna Eklöf

Auktoriserad revisor



# *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 fortsatt 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 yrkes stolthet 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*





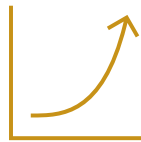
A modern interior scene featuring a wooden shelf with various items, a wicker chair, and a doorway leading to another room. The shelf is mounted on a white wall and holds a book, a white pitcher, a clock, and other decorative objects. The wicker chair is positioned in the foreground, and the doorway reveals a glimpse of another room with a bed and a blue cart. The floor is made of light-colored wood, and a patterned rug is partially visible under the chair.

# 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.

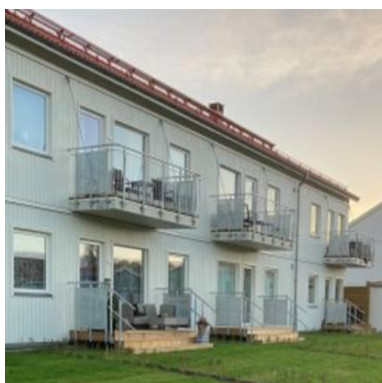
## ARBETSMILJÖ

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.

## UTBILDNINGSSINSATSER

Bolaget utvecklar kontinuerligt sina medarbetare.

## *Bostadsområden*



”

**Hög  
tillgänglighet och  
servicenivå**

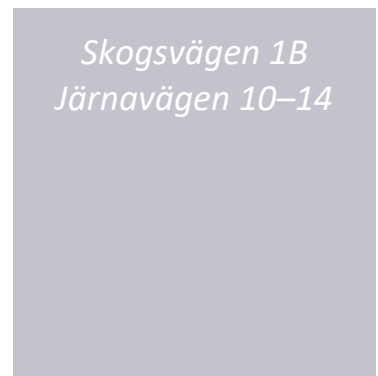
*Hyresgäst hos Nybo*





” **Mycket  
trevligt bemötande**

*Hyresgäst hos Nybo*







*Lundavägen 20*



*Granebovägen  
15 och 19*



*Maskinförarevägen  
52–60*



*Järnavägen 5–7*



” **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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## *Ledningsgrupp och styrelse*



Från vänster:  
*Per Nilsjö Verksamhetsutvecklingschef*  
*Fredrik Rönnycke 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 HÄNDELSER UNDER ÅRET

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

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

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

Första etappen av projektet Karaffen är färdigställt och inflyttning skedde i mitten av oktober. Rivning och 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 länstrukturen 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

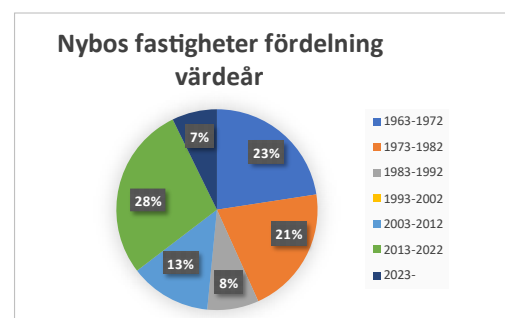
De finansiella kostnaderna uppgår till 10 218 tkr (5 361 tkr). Soliditeten 2023 är 16,1% (19,3%).

## 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

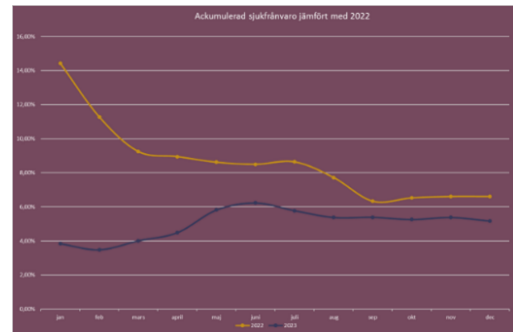
Nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd skapar riskexponering i förhållande till marknad och kostnader. Nyproduktionen som utförs skall ske med varsamhet gällande kostnader för att inte skapa glidningar i hyresnivåerna och vakanser. Likväl krävs investeringar i det befintliga beståndet för 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 arbetsätt 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	Skattvärde 2023	Marknadsvärde 2023	Lhg antal	Lgharea	Lgh medelyta	Totalhyra/kvm 2023	Lokaler uthyrd area	Antal 1rok	Antal 2 rok	Antal 3 rok	Antal 4rok
Grytan 5 Dahlbergsväg 2-8	2006	25 358 584 kr	18 891 000 kr	132 901 000 kr	102 608 000 kr	24	1512	63	1628		0	8	8	8
Grytan 5 Åshöjdsvägen 1-58	1982	41 801 025 kr	18 492 000 kr		26 379 000 kr	88	7172	81,5	1182	190	0	22	22	44
Kaffebryggaren 2	1992	8 492 359 kr	3 909 366 kr	22 800 000 kr	24 990 000 kr	22	1476,2	67,1	1227		2	14	0	6
Kaffekvarnen 12	2004	22 818 573 kr	14 608 378 kr	28 809 000 kr	37 664 000 kr	24	1512	63	1568		0	8	12	4
Kaffekvarnen 17	2005	1 510 174 kr	983 795 kr	2 517 000 kr	1 708 000 kr	1	69,7	69,7	1432		0	0	1	0
Kaffekvarnen 19	2005	1 510 174 kr	1 002 903 kr	2 580 000 kr	1 678 000 kr	1	69,7	69,7	1432		0	0	1	0
Karaffen 1	1968	11 040 875 kr	5 315 000 kr	38 200 000 kr	5 661 000 kr	42	3083	73,4	1070,94		0	21	21	0
Karaffen 2 Skogsv. 1	1967	19 934 306 kr	13 597 225 kr	69 685 000 kr	28 715 000 kr	30	1314,9	43,83	1605		30	0	0	0
Karaffen 2 Skogsv. 1B	2015		19 566 738 kr		62 236 000 kr	24	1882,6	78,4	1847		1	2	10	11
Karaffen 3	2015	85 339 079 kr	67 633 346 kr	- kr	123 575 000 kr	48	3522,6	73,4	1888		1	8	25	14
Karaffen 4	2023	130 923 547 kr	130 402 954 kr	26 600 000 kr	121 682 000 kr	51	3003,9	58,9	1999		7	23	21	0
Kniven 1	2010	4 831 904 kr	3 741 657 kr	3 445 000 kr	4 782 000 kr	3	157	52,3	1660		1	1	1	0
Kniven 2	2010	4 824 646 kr	3 737 673 kr	3 445 000 kr	4 886 000 kr	3	157	52,3	1660		1	1	1	0
Kniven 3	2010	4 824 646 kr	3 737 670 kr	3 445 000 kr	5 052 000 kr	3	157	52,3	1660		1	1	1	0
Kniven 4	2010	4 824 647 kr	3 737 674 kr	4 185 000 kr	4 322 000 kr	2	156	78,0	1546,00		0	0	2	0
Kniven 5	2010	4 824 646 kr	3 737 670 kr	4 185 000 kr	4 268 000 kr	2	156	78,0	1546,00		0	0	2	0
Kniven 6	2010	4 824 644 kr	3 737 671 kr	4 185 000 kr	4 309 000 kr	2	156	78,0	1546,00		0	0	2	0
Nykvärn 10:30 <sup>1</sup>	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
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
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 <sup>2</sup>	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

<sup>1</sup> Fastigheten avyttrades 2 oktober 2023.<sup>2</sup> Fastigheten ägs av Nybos dotterdotterbolag TB2 i Nykvärn AB.

## FLERÅRSÖVERSIKT

## Avseende AB Nykvarnsbostäder per den 31 december 2023

## Flerårsöversikt

<b>Fastighetsbestånd</b>	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%
<b>Genomsnitts hyra, bostäder</b>					
Totalhyra kr/kvm * Grundhyra	1 443	1 368	1 348	1 318	1 297
<b>Ekonomi tkr</b>					
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
Driftkostnader, 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%
<b>Lösamhet-riskbuffert</b>					
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 <sup>1</sup>	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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 000 000</b>	<b>401 000</b>	<b>74 831 369</b>	<b>25 916 882</b>

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.

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter:</b>			
Nettoomsättning	2	126 463 359	113 609 489
Övriga intäkter	3	510 276	77 864
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>126 973 635</b>	<b>113 687 353</b>
<b>Rörelsens kostnader:</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-123 297 839</b>	<b>-106 444 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 675 796</b>	<b>7 242 474</b>
<b>Resultat från finansiella poster:</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	31 402 558	341 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 218 287	-5 360 900
<b>Resultat från finansiella poster:</b>		<b>21 184 271</b>	<b>-5 019 847</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>24 860 067</b>	<b>2 222 627</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
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
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 630 000</b>	<b>-1 087 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>26 490 067</b>	<b>1 135 627</b>
Skatt på årets resultat	11	-540 288	-312 223
<b>Årets resultat</b>		<b>25 949 779</b>	<b>823 404</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	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
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>511 368 605</b>	<b>447 644 695</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	13		
Aktier i dotterbolag		25 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Långfristiga fordringar</b>	14		
Uppskjuten skattefordran		987 014	990 856
Övriga långfristiga fordringar		194 738	108 482
<b>Summa långfristiga fordringar</b>		<b>1 181 752</b>	<b>1 099 338</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>512 615 357</b>	<b>448 784 033</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		770 290	477 331
Koncerninterna mellanhavanden	15	268 480 780	76 395 755
Skattefordran		1 526 095	1 799 770
Övriga fordringar	16	3 739 635	2 039 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 133 382	494 792
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>275 650 182</b>	<b>81 206 888</b>
<b>Kassa och bank</b>		0	21
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>275 650 182</b>	<b>81 206 909</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>788 265 539</b>	<b>529 990 942</b>

## BALANSRÄKNING (forts)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (1.500 aktier)		15 000 000	15 000 000
Reservfond		401 000	401 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 401 000</b>	<b>15 401 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		74 831 369	74 376 965
Årets resultat		25 949 779	823 404
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>100 781 148</b>	<b>75 200 369</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 182 148</b>	<b>90 601 369</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
	17		
Avskrivningar inventarier utöver plan		2 790 000	3 350 000
Periodiseringsfonder		10 581 000	11 651 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>13 371 000</b>	<b>15 001 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	18	7 553 734	7 507 458
<b>Summa avsättningar</b>		<b>7 553 734</b>	<b>7 507 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till Nykvarns kommun	19	619 450 000	379 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>619 450 000</b>	<b>379 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 708 657</b>	<b>37 431 115</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>788 265 539</b>	<b>529 990 942</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
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
	<b>24 959 278</b>	<b>21 887 760</b>
Erhållen ränta	2 838 342	341 053
Erlagd ränta	-10 218 287	-5 360 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>17 579 333</b>	<b>16 867 913</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning avkortfristiga fordringar	-199 702 544	13 442 284
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-5 722 457	15 209 481
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-187 845 668</b>	<b>45 519 678</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
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
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-85 248 888</b>	<b>-57 789 998</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
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
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>239 544 744</b>	<b>34 790 286</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-33 549 812</b>	<b>22 519 966</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>59 399 672</b>	<b>36 879 706</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>25 849 860</b>	<b>59 399 672</b>

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
Hysesgästpassningar	Hyseskontraktets löptid

### Årliq procentuell avskrivning för:

Markanläggningar

5%

Tillval balkonger och säkerhetsörrar

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**

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

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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
	<b>510 276</b>	<b>77 864</b>

**Not 4 Underhållskostnader TKR**

<b>2023</b>	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
<b>Summa</b>	<b>3 190</b>	<b>115</b>	<b>21 721</b>	<b>133</b>	<b>3</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>4 808</b>	<b>472</b>	<b>14 666</b>	<b>178</b>	<b>1</b>

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

**Not 5 Personal**

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

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**

	2023	2022
Revisionsuppdrag	308 433	227 948
Skatteuppdrag	0	0
Övriga uppdrag	0	0
<b>Summa</b>	<b>308 433</b>	<b>227 948</b>

**Not 7 Övriga rörelsekostnader**

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

**Not 8 Avskrivningar**

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

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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
<b>Summa</b>	<b>31 402 558</b>	<b>341 053</b>

**Not 10 Räntekostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader, långfristigt lån	10 218 286	5 360 900
<b>Summa</b>	<b>10 218 286</b>	<b>5 360 900</b>

**Not 11 Avstämning av aktuell och effektiv skatt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Aktuell skatt</b>		
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
	<b>-540 288</b>	<b>-312 223</b>
<b>Avstämning av effektiv skattekostnad</b>		
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
<b>Redovisad skatt</b>	<b>540 288</b>	<b>312 223</b>
Effektiv skattesats	2,04%	27,49%

**Not 12 Materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
<b>Byggnader och mark</b>		
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	<b>600 967 667</b>	<b>494 307 761</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
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	<b>-115 516 219</b>	<b>-117 862 138</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>485 451 448</b>	<b>376 445 623</b>
<b>Marknadsvärde</b>	847 667 000	752 804 000
<b>Inventarier och tillval</b>		
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	<b>39 262 958</b>	<b>38 739 410</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
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	<b>-24 324 344</b>	<b>-23 899 908</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 938 614</b>	<b>14 839 502</b>
<b>Pågående ny- och ombyggnader</b>		
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	<b>10 978 544</b>	<b>56 359 571</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 978 544</b>	<b>56 359 571</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

4 st andelar i HBV  
Aktier i dotterbolag

**Bokfört värde**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	40 000	40 000
	25 000	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>65 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 14 Långfristiga fordringar**

Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader  
Övriga fordringar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	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
<b>Bokfört värde</b>	<b>268 480 780</b>	<b>76 395 755</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

Överskott skattekonto  
Fordran mervärdesskatt  
Övriga fordringar  
Summa

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

**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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	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
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>13 371 000</b>	<b>15 001 000</b>



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Not 18 Avsättningar för skatter

	2023	2022
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden	7 553 734	7 507 458
<b>Summa avsättningar</b>	<b>7 553 734</b>	<b>7 870 071</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>619 450 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>619 450 000</b>

### Not 20 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	376 916	325 683

### Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut

**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



Verksamhetsberättelse 2023  
2023  
NYBO

# *Verksamhetsberättelse 2023*

Diarienummer: /Ärendebeskrivning/

NYKVARNS KOMMUN  
Besöksadress: Centrumvägen 26  
Postadress: 155 80 Nykvarn  
Telefon: 08-555 010 00  
Fax: 08-555 014 99  
[www.nykvarn.se](http://www.nykvarn.se)



## Innehållsförteckning

1	Verksamhetsberättelse .....	3
1.1	Ansvarsområde .....	3
2	Verksamhetsberättelse och viktiga förhållanden .....	3
2.1	Översikt över verksamhetens utveckling under året - Händelser av väsentlig betydelse .....	3
2.2	Omvärldsanalys, framåtblick och förväntad utveckling av verksamhet.....	4
3	Styrning och uppföljning av bolagets verksamhet inkl. målavstämning .....	5
3.1	Kommunens invånare och andra intressenter .....	6
3.1.1	Nykvarns kommun skall vara en attraktiv kommun att bo och verka i .....	6
3.1.2	Kommuninvånarna skall vara nöjda med den kommunala servicen.....	6
3.1.3	Kommuninvånarna skall ha en hög delaktighet i kommunens verksamhet .....	6
3.2	Medarbetare .....	6
3.2.1	Nykvarns kommun ska vara en attraktiv arbetsgivare .....	6
3.3	Process och utveckling.....	8
3.3.1	Utveckla processer för ökad kvalitet och effektivitet .....	8
3.4	Ekonomi.....	8
3.4.1	God ekonomisk hushållning .....	8
4	God ekonomisk hushållning och ekonomisk ställning.....	9
4.1	Utfall/ Budget för verksamheten .....	9



## 1 Verksamhetsberättelse

### 1.1 Ansvarsområde

#### **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.

#### **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.

## 2 Verksamhetsberättelse och viktiga förhållanden

### 2.1 Översikt över verksamhetens utveckling under året - Händelser av väsentlig betydelse

#### **Justerade hyror**

Det 2-åriga avtalet som förhandlas 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.

#### **Utökning av solceller**

Bolaget har fortsatt investeringen i solceller med både vår nyproduktion Karaffen och 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 byggprojekt.

#### **Hyresgästenkäten**

Vi har under 2023 genomfört vår stora kundundersökning Aktiv-Bo. Resultatet visade på ökning i samtliga index och nominering i största lyft - serviceindex. Utifrån resultatet och den feedback vi fick in i kundundersökningen kommer förbättringar samt åtgärder att utföras då målet är att öka ytterligare till nästa kundundersökning.

#### **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, 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 tre-veckorsperioder.

### **Utökat ljusprogram**

Vi har utökat ljusprogrammet 2023 med ett ljusträd på Åshöjdsvägen. Våra rådjur fick även en ny plats framför Gammelatorpsvägen 3.

### **Marschaller**

Vi har även i år fortsatt att utveckla ljusdekorationerna i kommunen. Till lucia har vi lyst upp 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 alkoholås och GPS-er. Under året utfördes ett antal slumpvisa drog- och alkoholtester.

### **Utbildningsinsatser**

Bolaget fortsätter att satsa på utveckling av medarbetare.

## **2.2 Omvärldsanalys, framåtblick och förväntad utveckling av verksamhet**

### **RISKANALYS**

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

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

Hyreshöjningen var lägre än kostnads-ökningarna som skett under året och upp-räkningen av timpriser i våra förvaltningsavtal möter inte riktigt kostnaderna.

Händelserna i vår omvärld fortsätter sannolikt att påverka både entreprenad- och drift-kostnader. 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. 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%.



## FRAMTIDSUTSIKTER

Vi har det senaste året sett energipriser som fortsätter stiga och förhoppningsvis kommer vi snart hamna på 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 stigande räntekurva. Detta påverkar naturligtvis befintliga lån 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 intäkts-ökningar. Vi behöver fortsätta vårt arbete att utmana våra arbetssätt för att bli mer effektiva och omfamna digitalisering och automatisering.

## 3 Styrning och uppföljning av bolagets verksamhet inkl. målavstämning

Nybo styr mot sju målområden:

- Personal och organisation
- Miljö och arbetsmiljö
- Kund
- Leverans
- Ekonomi

Vid senaste uppföljningen bedömdes 7 av totalt 16 mål inom dessa områden följa, eller överträffa plan.

Vi säkerställer att bolagets mål också bidrar till kommunfullmäktiges strategiska mål som framgår nedan. Vi har intentionen att våra hyresgäster ska vara delaktiga i bolagets arbete och kunna påverka till exempel genom sina svar i kundenkäten och i direkt dialog i de projekt som vi driver, men vi har valt att redovisa detta mot mål 1 och 2 nedan.

Kommunfullmäktiges strategiska mål	Mycket god	God	Acceptabel	Ej acceptabel	Samlad målbedömning
Nykvarns kommun ska vara en attraktiv kommun att bo och verka i	1	2			God
Kommuninvånarna ska vara nöjda med den kommunala servicen	2	1		1	God
<i>Kommuninvånarna ska ha en hög delaktighet i kommunens verksamhet</i>					<i>Se kommentar i inledningen ovan</i>
Nykvarns kommun ska vara en attraktiv arbetsgivare	3	1			Mycket god
Utveckla processer för ökad kvalitet och effektivitet	1	1	1		God
God ekonomisk hushållning		1	1		Acceptabel
Summa mål	7	6	2	1	16



### 3.1 Kommunens invånare och andra intressenter

#### 3.1.1 Nykvarns kommun skall vara en attraktiv kommun att bo och verka i

*Miljö och arbetsmiljö*

##### **Delmål och måluppfyllelse:**

Effektivt arbetsmiljöarbete: *God*

Effektiv energianvändning i de fastigheter vi äger eller förvaltar: *Mycket god*

Etablerad fordons- och maskinstrategi: *God*

#### 3.1.2 Kommuninvånarna skall vara nöjda med den kommunala servicen

*Kund*

Nybo har en löpande dialog med sina hyresgäster och det genomförs en stor kundundersökning vartannat år. Den återkoppling vi får är över lag positiv. Som en del i arbetet som utförs åt kommunen har vi löpande avstämningar, en aktiv dialog samt ställer återkommande enkätfrågor och även där får vi övervägande positiva återkopplingar. Nöjda hyresgäster och nöjda beställare inom Nykvarns kommun bidrar till att vi får nöjda kommuninvånare.

##### **Delmål och måluppfyllelse:**

Nöjda hyresgäster: *Mycket god*

Nöjda beställare förvaltningsavtal: *God*

Effektiv kundkommunikation: *Ej acceptabel*

Etablerad underhållsplan: *Mycket god*

#### 3.1.3 Kommuninvånarna skall ha en hög delaktighet i kommunens verksamhet

*Se kommentar i inledningen ovan.*

### 3.2 Medarbetare

#### 3.2.1 Nykvarns kommun ska vara en attraktiv arbetsgivare

*Personal och organisation*

##### **Delmål och måluppfyllelse:**

- Tydliga roller, ansvar och uppgifter: *Mycket god*
- Nöjda medarbetare: *Mycket god*
- Attraktiv arbetsgivare: *Mycket god*
- Förbättringskultur: *God*

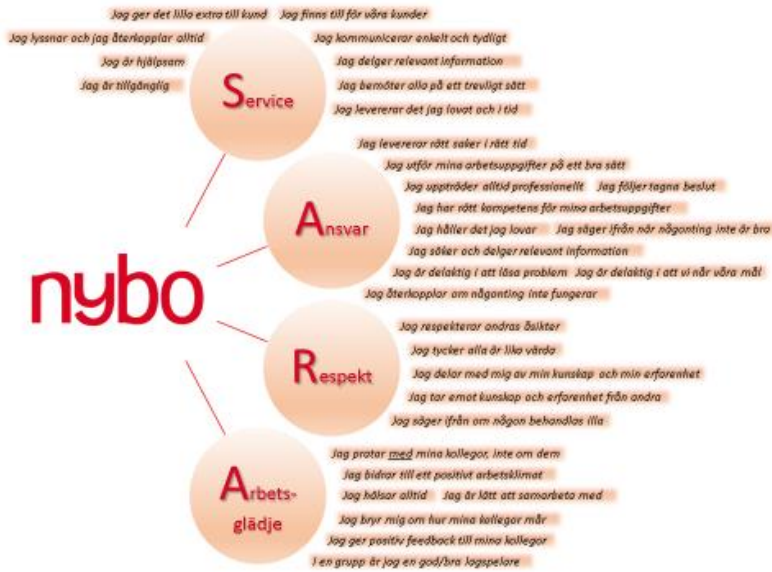
Organisationen är under ständig utveckling, personal vidareutbildas i nya arbetsmoment, i säkerhetsarbete mm. Rekryteringar genomförs för att säkerställa att alla arbetsmoment kan utföras.

Bolagets viktigaste tillgång är våra medarbetare. Det syns tydligt i bolagets mål.



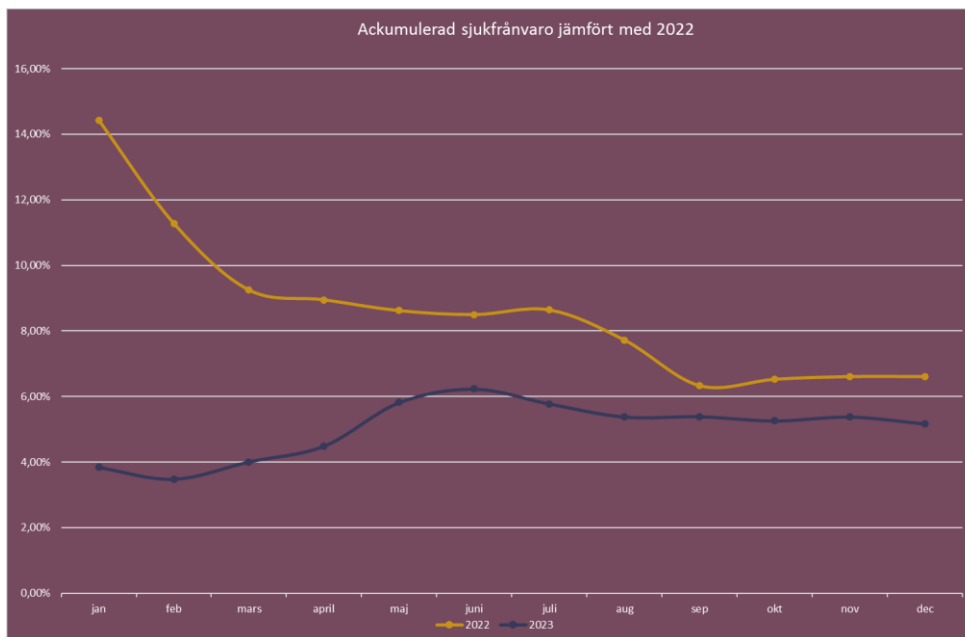
Några viktiga komponenter är:

- SARA – vår värdegrund – som genomsyrar allt vi gör



- Pulsmätningar – följs upp månadsvis i ledningsgruppen och på respektive APT.
- Individuella och gruppvisa utbildningar - individuell plan tas fram och följs upp i medarbetarsamtalen
- Friskvårdsbidrag och friskvårdstimme

Sjukfrånvaron har under hela året varit markant lägre än 2022 och året avslutades även på en totalt sett bättre nivå jmf med fg år.



Vi genomför löpande utbildningsinsatser för att bredda och stärka kompetensen inom bolaget och för att kunna möta det ökande behovet av kvalificerade medarbetare.



### 3.3 Process och utveckling

#### 3.3.1 Utveckla processer för ökad kvalitet och effektivitet

##### *Leverans*

Nybo arbetar naturligtvis mot rena leveransmål, som t.ex. tid, kostnad och kvalitet i projekten, men också med mål gällande myndighetskrav, striktare miljökrav mm. NYBO efterlever alla externa krav som ställs på verksamheten.

##### **Delmål och måluppfyllelse:**

Standardiserad inköpsprocess: *God*

Etablerad systematik för myndighetskontroller: *Acceptabel*

Effektiva ekonomiprocesser: *Mycket god*

### 3.4 Ekonomi

#### 3.4.1 God ekonomisk hushållning

Nybos ekonomi är tvådelad, en del avser allmännyttan där befintligt bostadsbestånd skall underhållas och utrymme för framtida underhåll måste skapas, den andra delen som avser uppdragen till kommunen skall utföras kostnadseffektivt och ett väl utfört arbete är ledstjärnan i allt vi gör. Nybos positiva resultat är en förutsättning för en sund ekonomi.

Bolaget arbetar löpande med resultatuppföljning och rapportering till styrelsen för AB Nykvarnsbostäder. Vi försöker också harmonisera vår rapportering så att den ska kunna användas direkt i delårsrapporteringen till kommunen.

##### **Delmål och måluppfyllelse:**

Etablera ny version av ekonomihandbok: *God*

Ett resultat inom givna direktiv: *Acceptabel*



## 4 God ekonomisk hushållning och ekonomisk ställning

### 4.1 Utfall/ Budget för verksamheten

**Resultatet för 2023** ger ett överskott på 26,5 mnkr före bokslutsdispositioner och skatt. Här finns dock händelser av engångskaraktär som påverkat resultatet markant, se nedan. Resultatet i helårsbudgeten var ett underskott på 3,5mnkr.

#### Allmännyttan

Den allmännyttiga delen av verksamheten visar ett överskott på 28,2 mnkr. Budgeten för helåret var ett underskott på 463 tkr. Den stora avvikelser beror på en anteciperad utdelning som uppstod i samband med fastighetsaffären som genomfördes 2023. Om försäljningen av fastigheten Nykvarn 10:30 inte hade genomförts, hade resultatet i stället varit ca 2,8 mkr.

#### Förvaltningsuppdrag

Förvaltningsavtalen visar ett underskott med 1,7 mnkr. Budgeten för helåret var ett överskott på 235 tkr. Den renodlade driftintäkter uppgår till 59,7 mnkr. Utöver detta tillkommer 11,7 mnkr som är investeringar i Nykvarns kommun.

Nedanstående tabell visar belopp i kr för *Utfall* och *Årsbudget*.

*Differens* är faktisk skillnad mellan årsbudget och ackumulerat utfall.

Allmännyttan	Utfall	Årsbudget	Differens
Intäkter	67 690 891	71 309 000	-3 618 109
Kostnader	-61 352 741	-68 272 000	6 919 259
Resultat före reavinst	6 338 150	3 037 000	3 301 150
Finansiella poster	20 206 426	-3 500 000	23 706 426
<b>Netto</b>	<b>26 544 576</b>	<b>-463 000</b>	<b>27 007 576</b>
Bokslutsdispositioner	1 610 000	1 900 000	-290 000
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>28 154 576</b>	<b>1 437 000</b>	<b>26 717 576</b>

Förvaltningsavtal	Ack utfall	Årsbudget	Differens
Intäkter	87 636 821	66 889 087	20 747 734
Kostnader	-89 496 700	-66 654 000	-22 842 700
Resultat före reavinst	-1 859 879	235 087	-2 094 966
Finansiella poster	175 370	0	175 370
<b>Netto</b>	<b>-1 684 509</b>	<b>235 087</b>	<b>-1 919 596</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>-1 684 509</b>	<b>235 087</b>	<b>-1 919 596</b>

Nybo totalt	Ack utfall	Årsbudget	Differens
Intäkter	155 327 711	138 198 087	17 129 624
Kostnader	-150 849 441	-134 926 000	-15 923 441
Resultat före reavinst	4 478 270	3 272 087	1 206 183
Finansiella poster	20 381 796	-3 500 000	23 881 796
<b>Netto</b>	<b>24 860 067</b>	<b>-227 913</b>	<b>25 087 980</b>
Bokslutsdispositioner	1 610 000	1 900 000	-290 000
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>26 470 067</b>	<b>1 672 087</b>	<b>24 797 980</b>

# Årsredovisning

för

## Grytan 6 i Nykvarn AB

556949-0666

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Grytan 6 i Nykvarn AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets administration hanteras genom avtal med Property Partner Nordic AB som löpande fakturerar för utförda tjänster.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt ägare. Nykvarns kommun, org. 212000-2999 har förvärvat alla aktier i bolaget.

Bolaget ingår i Nykvarns kommunskoncern.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin.

Bedömningen att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden.

Bolaget har under året bytt företagsnamn till Grytan 6 i Nykvarn AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	12 534	11 142	8 803	5 388	7 305
Driftnetto	7 573	7 199	4 677	1 952	3 966
Balansomslutning	150 580	235 183	167 834	124 365	94 646
Soliditet (%)	1,6	0,9	0,5	1,1	2,6

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 027 011
årets förlust	-5 616 941
	<b>2 410 070</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 410 070
	<b>2 410 070</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		12 533 969	11 141 996
Övriga rörelseintäkter		22 653	-14 160
		<b>12 556 622</b>	<b>11 127 836</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-2 358 649	-2 627 857
Underhåll		-1 454 696	-362 041
Fastighetsskatt		-724 752	-614 688
Förvaltningsadministration		-445 276	-324 434
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 085 296	-2 902 614
Centraladministration		-92 043	-92 155
		<b>-12 160 712</b>	<b>-6 923 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>395 910</b>	<b>4 204 047</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 741 893	1 820 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 977 782	-4 884 862
		<b>-5 235 889</b>	<b>-3 064 381</b>
Bokslutsdispositioner		0	550 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 839 979</b>	<b>1 689 666</b>
Skatt på årets resultat		-776 962	-523 479
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 616 941</b>	<b>1 166 187</b>

## Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	2	146 115 713	151 828 738
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2	50 158	0
Uppskjuten skattefordran	3	51 167	828 128
		<b>146 217 038</b>	<b>152 656 866</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag		0	81 262 000
		<b>0</b>	<b>81 262 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>146 217 038</b>	<b>233 918 866</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		519 086	350 763
Fordringar hos koncernföretag		0	567 400
Övriga fordringar		306 098	157 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 379	187 972
		<b>1 001 563</b>	<b>1 263 748</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 412 459</b>	<b>0</b>
		<b>4 414 022</b>	<b>1 263 748</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**150 631 060**                      **235 182 614**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

8 027 011

930 825

Årets resultat

-5 616 941

1 166 187

**2 410 070**

**2 097 012**

**Summa eget kapital**

**2 460 070**

**2 147 012**

**Obeskattade reserver**

123 346

123 346

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

142 632 773

89 961 892

**Summa långfristiga skulder**

**142 632 773**

**89 961 892**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 310 212

182 686

Skulder till koncernföretag

0

141 555 000

Aktuella skatteskulder

398 748

431 059

Övriga skulder

493 128

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 212 783

781 619

**Summa kortfristiga skulder**

**5 414 871**

**142 950 364**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**150 631 060**

**235 182 614**

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>			<b>50 000</b>
		930 824	1 166 187	2 097 011
<b>Summa totalresultat</b>		<b>930 824</b>	<b>1 166 187</b>	<b>2 097 011</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>930 824</b>	<b>1 166 187</b>	<b>2 147 011</b>
		5 930 000	-5 616 941	313 059
<b>Summa totalresultat</b>		<b>5 930 000</b>	<b>-5 616 941</b>	<b>313 059</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>6 860 824</b>	<b>-4 450 754</b>	<b>2 460 070</b>

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Årets resultat

Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 6 522 (592 tkr).

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Grytan 6 i Nykvarn AB med org nr 556949-0666 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Nykvarns kommun med org nr 212000-2999 och har sitt säte i Nykvarn.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Grytan 6 i Nykvarn AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nykvarns kommun med org nr 212000-2999 och har sitt säte i Nykvarn.

Grytan 6 i Nykvarn AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Låneskulder och leverantörsskulder Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt

beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 864 000	161 638 000
Inköp	1 373 000	1 226 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 237 000</b>	<b>162 864 000</b>
Ingående avskrivningar	-11 036 000	-8 133 000
Årets avskrivningar	-7 085 296	-2 903 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 121 296</b>	<b>-11 036 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 115 704</b>	<b>151 828 000</b>
Bokfört värde mark	15 709 000	15 709 000
	<b>15 709 000</b>	<b>15 709 000</b>

### Not 3 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**2023-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Underskottsavdrag	2 276 410		2 276 410
Fastigheter		-2 225 243	-2 225 243
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>2 276 410</b>	<b>-2 225 243</b>	<b>51 167</b>

**2022-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Underskottsavdrag	2 709 402		2 709 402
Fastigheter		-1 881 273	-1 881 273
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>2 709 402</b>	<b>-1 881 273</b>	<b>828 129</b>

**Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Önbäck  
Ordförande

Johan Hägglöf

Gunilla Lindstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Eklöf  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young