



Nybro Bostads AB Årsredovisning 2020



Innehåll

Vd har ordet	3
Marknad	5
Teknik & skötsel	6
Förvaltning	7
Förvaltningsberättelse	8
Styrelse, revisorer och lekmannarevisorer	8
• Allmänt om verksamheten	9
• Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning	10
• Väsentliga händelser under räkenskapsåret	10
• Förväntad framtida utveckling	10
• Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	11
• Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken	11
• Eget kapital	11
• Förslag till vinstdisposition	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	25

Nybro Bostads AB

Grönadalsgatan 3 | Box 178, 382 22 Nybro | 0481-459 00 | www.nbab.se

- VD HAR ORDET -

Verksamheten

Årets verksamhet har definitivt präglats av pandemin ute i samhället. Många arbetsuppgifter och arbetsrutiner har fått anpassas för att verksamheten ska fungera i en säker vardag, sett ur ett smittoperspektiv. Osäkerhet har funnits bland både kunder och personal, men med de insatser som vidtagits har olägenheterna begränsats oerhört. Reparations- och underhållsarbeten har kunnat genomföras som planerat i verksamheten och volymerna har i stort kunnat bibehållas. Undan för undan måste ändå underhållsarbetena öka för att bättre motsvara förväntningarna hos våra hyresgäster. Felanmälningar har legat på en konstant nivå jämfört med tidigare år, men vissa bekymmer har det varit att genomföra dessa hos hyresgästen under pandemin.

I de äldre husen har vattenläckande rör blivit ett ökat bekymmer. Bolaget fortsätter att investera i stamreoveringar för att minska skadorna. Första

etappen i kvarteret Drabanten är i slusket medan andra etappen planeras. Det finns rent allmänt ett stort behov av investeringar i stamreoveringar. Renoveringarna måste också hanteras skyndsamt för att begränsa skadorna.

Bolaget har också fortsatt att investera i nya boenden. Kvarteret Vulkanus i Nybro med 40 nya lägenheter har påbörjats och inflyttning planeras till hösten 2021. Likaså är 12 lägenheter i Örsjö planerade med inflyttning november – december 2021. Mark har köpts in i Alsterbro som ligger i planeringen för ytterligare boenden.

Engagemanget kring det långsiktiga målet för energibesparingar har slagits av på takten av pandemins följd effekter. Möten, samarbeten och diskussioner har tvingats att begränsas. Dock gör bolaget ändå stora energibesparingar i ordinarie löpande verksamhet med planerade underhållsprojekt och reinvesteringar.



Ett kök under byggtiden



Ett badrum under byggtiden

- VD HAR ORDET -

Än en gång kan bolaget genom god ekonomistyrning och ständig bevakning av pågående arbeten och aktiviteter ha en bra budgetföljsamhet med små avvikelser.

Det kommande året påbörjas flera betydande inriktningar för bolagets utveckling. Framtida klimat- och energifrågor måste få allt mer fokus och kommer att binda upp mer resurser för varje år. Kontinuitet i frågorna krävs för att bolaget skall uppnå de framtida mål som ägare och huvudmän satt upp. Organisationen måste utvecklas och löpande utbildas för att bolaget ska kunna följa de förändringar som kunder och omgivning driver. Fokus på att förstärka boendemöjligheter på landsbygden är väldigt tydliga och flera lösningar kan vara aktuella. Bolaget saknar i allt väsentligt egen mark för kommande bostadsprojekt både i tätorten och på landsbygden. Diskussioner pågår och bolaget söker aktivt efter mer mark som kan bebyggas.

Det ständiga orosmolnet om den allmänna kostnadsutvecklingen i fastighetsbranschen består. Kostnadsökningar både inom service, tjänster och vid nyinvesteringar fortsätter att belasta vår verksamhet i högre grad än övriga kostnadsökningar i samhället. I slutänden kan den påverka vår ambition mot hyresgäster och deras situation. Det finns alltid en osäkerhet kring acceptansnivån vad marknaden tål i kostnadsökningar och därmed också i hyreskostnader. Bolaget följer den regionala marknadens strömningar väldigt noga för att så tidigt som möjligt eliminera eventuella risker. Framtida ränteläget är också svårbedömt och därför eftersträvar bolaget långa bundna upplåningar för att eliminera ränteriskerna på kort sikt.

År 2020 har varit ett turbulent och svårarbetat år i pandemins spår, men vi får tro att den inte kan vara för evigt och att bättring kan skönjas.



Ett kök efter stambytet



Ett badrum efter stambytet



Vår nya hemsida 2020

Kundservice

2020 blev ett speciellt år där vi fick tänka om med vår kundmottagning. Receptionen hade under större delen av året endast öppet för bokade besök och istället fick fler ärenden hanteras över telefon.

Under året har vi scannat alla våra bostadskontrakt och de finns nu i digital form.

Stambytet drog igång och många hyesgäster skulle flyttas till evakueringsboende. Arbetet flöt på och alla kontakter med hyresgäster har fungerat väldigt bra.

Digital information

Arbetet att fylla hemsidan med relevant information fortsatte under året.

Samtidigt började vi arbeta mer aktivt med sociala medier och ett gediget planeringsarbete genomfördes. Med olika plattformar för information krävs också anpassning för olika medier och ett arbete kring hur vi på bästa sätt når ut med olika typer av information sattes igång.

Trappusskärmarna används nu flitigt för att få

ut information antingen till hela beståndet eller till specifika trapphus.

Grafisk profil

Under året tog vi fram en ny grafisk profil där vi förnyade logotypen och även la till en liggande variant. En ny kollektion av arbetskläder togs fram och vi passade också på att stripa om bilarna med vår nya profil och logotype.

Aktiviteter under året

Årets upplaga av Smaka på världen fick skjutas upp och blev till slut en digital variant där personer fick skicka in recept på facebook. Annars var de flesta av evenemangen inställda i år. Det som ändå genomfördes var aktiviteterna som Fryshuset anordnar varje sommar, om än i någon anpassad variant.

Bidragen till kommunens lokala föreningar fortsatte även i år för att kunna stötta och bidra till att de kan fortsätta sin verksamhet även efter pandemin.

I slutet av året köpte vi in en kontorscykel för att som stillasittande kontorsarbetare få möjlighet till lite vardagsmotion och förbättra vår hälsa.



Ny liggande variant av logotype



En nystripad bil

- TEKNIK OCH SKÖTSEL -

Arbeten utförda 2020

Det pågår ständigt ett arbete för att minska vår energiförbrukning och vår miljöpåverkan. Vid reparationer är energi- och miljöfrågor alltid i fokus. Under 2020 har vi bl a jobbat med följande:

- Utbyte av oljepanna till värmepump, Bäckebo skola.
- Byte av 78 st FTX-aggregat i våra radhus.
- Utbyte av brandlarmscentral, Kvarneslättsgatan.
- Uppfräschning av utemiljö vid Fryshuset, sittbänkar med belysning och gummiasfalt.
- Utemiljön runt "Gula grillen", murade grillar,

discgolf mm.

- Installation av Underground waste system på Riddarvägen 22-32.
- Fortsatt utbyte av vitvaror och tvättstugeutrustningar i fastighetsbeståndet.

Under året har arbetet med central övervakning och optimering av fastighetsobjekten fortsatt. Vidare byts fortlöpande belysning till LED-armaturer i trapphus och gemensamma utrymmen.



Underground waste system



Belysta sittbänkar vid Fryshuset

Vattenförbrukning

Nybro Bostads AB har under 2020 förbrukat 190 196 m³ vatten. Detta ger 0.9 m³/m³ A-temp yta, vilket betyder samma låga förbrukning som för 2019.

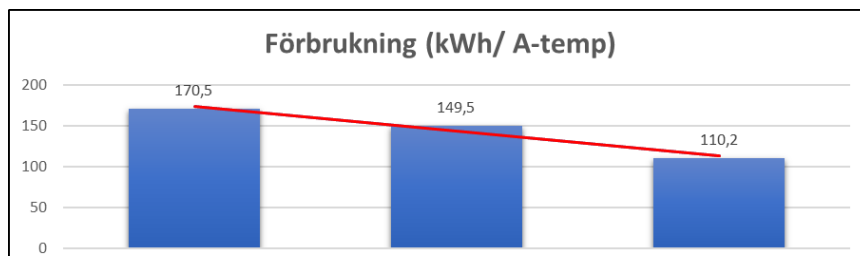
Fjärrvärmeförbrukning

Under 2020 förbrukade Nybro Bostads AB 20 580 MWh. Detta ger 102,6 kWh/m² A-temp. Tillsammans med Nybro Energi jobbar vi med att få bort våra interna kulvertar.

Elförbrukning

Elförbrukningen för 2020 var 5 620 344 kWh. Detta ger 26,7 kWh/m² A-temp yta. En minskning med 0,7 kWh/m² mot 2019 års förbrukning. I denna siffra ingår även hushållselen för ca 500 lägenheter.

Exempel på ett energiprojekt utfört under 2019 är installation av frånluftsvärmepump, där vi tog tillvara på frånluften från fastigheten. Det är ett flerfamiljshus med 70 lägenheter och jämfört med 2018 gjordes en energibesparing på ca 35%.



Sammanfattning

Våra utmaningar när det gäller energi och miljö måste ses som ett långsiktigt projekt. Detta inte minst efter vårt beslut om deltagande i "Allmännyttans Klimatinitiativ" där målet är att senast 2030 vara en fossilfri allmännytta och ha 30 procents lägre energianvändning. Det finns helt klart stora utmaningar men också möjligheter till spännande lösningar.

- FÖRVALTNING -

Arbeten utfördag 2020

Förvaltningen har utfört ett flertal underhållsprojekt i år.

Sven Krååks väg 22 A-D



Här har asbest sanerats, fönster, balkongdörrar samt garageportar har bytts. Under 2021 fortsätter vi med det sista huset. När alla tre husen är gjorda, räknar vi med en besparing på uppemot 45 000 kWh/år.

I samband med underhållsarbetet planterades även häckar, och buskar byttes ut mot sten och prydnadsgräs.

Bäckebo skola

Vi har målat hela skolan samt förrådsbyggnaden med alla snickerier så som de gamla fönsterna och snickarglädjen. Skolan har återfått sin forna glans, fasaden lyser nu åter gult och sprider glädje i all sin prakt.



Digitalisering

Ritningsarkivet har digitaliserats i år. Nu finns alla plan- och fasadritningar i ett lättarbetat arkiv där det finns möjlighet att på ett enkelt sätt ta fram mått och ytor. Dessutom är alla planritningar i 3 D. Det finns flera positiva följd effekter av att digitalisera ritningarna. Dels kan stora mängder information föras mellan systemen, istället för att mata in allt manuellt. Detta görs genom att integrera ritningsarkivet med fastighetssystemet Incit. På så sätt kan information kopplas direkt på ritningarna, exempelvis ålder, mått och märke på vitvaror samt drift- och skötsel anvisningar till ventilationsaggregat.

Hantverkaregatan 13, utvändigt upprustning



Lertegelpannor på taket har bytts ut till bandplåt på grund av den låga taklutningen. Vinden tilläggsisolerades då byggnaden var med på listan över topp 10 mest energiförbrukande fastigheterna. Samtliga fönster byttes till mer energieffektiva. Hela fastigheten målades även om i egen regi och visst rötskadat material byttes ut till friskt.

Projektet är ett bra exempel på samarbete mellan projektledare, entreprenörer och egna hantverkare.

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE -

Styrelsen och verkställande direktören för Nybro Bostads AB (org.nr. 556044-5206) med säte i Nybro kommun i Kalmar län får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i tusental kronor (tkr), om inget annat anges. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Styrelse, revisorer och lekmannarevisorer

LEDAMÖTER

Styrelse

Ordinarie ledamöter,

utsedda av Nybro kommun

Daniel Lindvall, ordförande	(M)
Börje Slättman, vice ordförande	(S)
Ingeli Ivansson	(C)
Henric Gustavsson	(C)
Catarina Bentsrud	(S)
Ann-Christine Quist-Karlsson	(S)
Göran Bågenholm	(SD)

Styrelsesuppleanter,

utsedda av Nybro kommun

Anders Peterson	(C)
Sonny Lundgren	(M)
Kristian Ed	(KD)
Mikael Svanström	(S)
Jonny Andersson	(V)

Revisor, ordinarie

utsedd av årsstämman

Niclas Bremström, aukt. revisor KPMG

Revisor, suppleant

utsedd av årsstämman

Michael Johansson, aukt. revisor KPMG

Lekmannarevisor, ordinarie

utsedd av Nybro kommun

Hanne Fager (S)

Lekmannarevisor, suppleant

utsedd av Nybro kommun

Göran Karl-Erik Löfgren (C)

Verkställande direktör

Sulev Pull

Sammanträden

Årsstämma hölls 2020-04-01. Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden.

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE -

Allmänt om verksamheten

Nybro Bostads AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som ska främja utvecklingen i Nybro kommun. Bolaget ska även sedan årsskiftet 2018 förvalta kommunala verksamhetslokaler i koncernbolagen AB Nybro Brunn och Transtorpsfastigheter AB.

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 2 194 bostäder fördelat på 137 746 kvm, 410 lokaler och förråd samt 389 garage och 1 246 p-platser.

Nybro Bostads AB är sedan den 1 januari 2014 ett helägt dotterbolag till Nybro Kommunbolag AB, som ägs till 100 % av Nybro kommun.

Ägardirektiv

Nybro kommun har under 2018 uppdaterat sin bolagspolicy och sina ägardirektiv för direkt och indirekt ägda bolag som vi följer. Bolagspolicyn fastställer hur kommunens ägande av bolag ska tillämpas samt hur ägaren i övrigt vill utöva kontroll över de kommunala bolagen. Bolagspolicyn kompletteras av gemensamma ägardirektiv som ger en grund för styrning av alla kommunens helägda bolag.

Det finns också bolagsspecifika ägardirektiv där bolagets uppdrag, speciella ägardirektiv och långsiktiga finansiella mål anges. Nybro Bostads AB

har två uppdrag; bostäder/lokaler samt förvaltning av kommunala verksamhetslokaler.

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som genomsnitt över en femårsperiod är följande:

- Avkastning på sysselsatt kapital minst 3 procent.
- Soliditet mer än 20 procent.
- Kassaflöde enligt ÅR större än 0 mkr.

För 2020 uppgår avkastningen på sysselsatt kapital till 2,9 %, soliditeten är 19,8 % och kassaflöde enligt kassaflödesanalysen är negativt med 25,4 mkr.

Organisationsanslutning

Nybro Bostads AB är anslutet till Sveriges Allmännyttiga AB tidigare SABO AB (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Sobona (Kommunala företagens arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).



- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE -

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	179 682	171 993	152 467	128 335	124 883
Driftkostnader	84 868	85 988	78 781	72 058	69 338
Bruttoresultat	25 156	24 666	18 231	14 444	13 576
Resultat efter finansiella poster	17 219	17 969	10 943	8 789	7 256
Balansomslutning	920 714	841 131	850 389	629 266	516 754
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,9	3,3	2,2	2,6	3,0
Soliditet %	19,8	20,1	18,2	23,2	26,9
Kassaflöde	-25 354	76 613	-47 667	35 780	-5 800

Nyckeltalsdefinitioner: se not 31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets verksamhet har definitivt präglats av pandemin ute i samhället. Många arbetsuppgifter och arbetsrutiner har fått anpassas för att verksamheten skulle fungera i en säkrare vardag, sett ur ett smittoperspektiv. Osäkerhet har funnits bland både kunder och personal, men med de insatser som vidtagits har olägenheterna begränsats oerhört. Reparations- och underhållsarbeten har kunnat genomföras som planerat i verksamhetsplan och volymerna har i stort kunnat bibehållas. Undan för undan måste underhållsarbetena öka för att bättre motsvara förväntningarna hos våra hyresgäster.

Felanmälningar har legat på en konstant nivå jämfört med tidigare år, och vissa bekymmer har det varit att genomföra dessa hos hyresgästen under pandemin. Ett ökande bekymmer har det blivit med alla vattenläckage vi fått i de äldre husen. Bolaget har fortsatt att investera i stamreoveringar för att minska skadorna. Första etappen i kv. Drabanten är i slutskedet medan andra etappen planeras.

Bolaget har också fortsatt att investera i nya boenden. Kv. Vulkanus i Nybro med 40 nya lägenheter har påbörjats, likaså 16 lägenheter i Örsjö. Mark har köpts in i Alsterbro som också ligger i planeringen för ytterligare boenden.

Engagemanget kring det långsiktiga målet för energibesparingar har slagits av på takten av pandemins följd effekter då möten, samarbete och diskussioner har tvingats begränsas. Dock gör bolaget stora energibesparingar i ordinarie löpande verksamhet i planerade underhållsprojekt och reinvesteringar.

Än en gång kan bolaget genom ekonomistyrning och ständig bevakning av pågående arbeten och aktiviteter ha en god budgetföljsamhet där bolaget träffar budgeten med väldigt små avvikelser.

Förväntad framtida utveckling

För bolagets del ser vi under kommande år flera viktiga utvecklingspunkter. Behovet av att investera i stamreoveringar är stort, och dessa reoveringar måste samtidigt hanteras skyndsamt för att minimera skador. Framtida klimat- och energifrågor sätts allt mer i fokus och kommer att binda upp mer resurser för varje år. För att bolaget ska uppnå de framtida mål som ägare och huvudmän satt upp krävs kontinuitet i dessa frågor.

Utveckling och utbildning i organisationen är ett måste för att bolaget ska kunna följa de förändringar som våra kunder och omgivning driver.

Fokus på att förstärka möjligheterna på landsbygden är väldigt tydliga och flera lösningar kan vara aktuella. Bolaget saknar i allt väsentligt egen mark för kommande bostadsprojekt. Diskussioner pågår och bolaget söker aktivt efter mer mark som kan bebyggas.

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE -

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det ständiga orosmolnet om den allmänna kostnadsutvecklingen i fastighetsbranschen består. Kostnadsökningar både inom service, tjänster och vid nyinvesteringar fortsätter och belastar vår verksamhet i högre grad än övriga kostnadsökningar i samhället.

I slutänden så påverkar det våra hyresgäster och deras situation. Det finns alltid en osäkerhet kring acceptansnivån vad marknaden tål i kostnadsökningar och därmed också i hyresökningar. Bolaget följer den regionala marknads strömningar väldigt noga för att så tidigt som möjligt eliminera eventuella risker.

Framtida ränteläget är också svårbedömt och därför eftersträvar bolaget långa bundna upplåningar för att eliminera ränteriskerna på kort sikt.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	2 800	35 560	107 116	12 699
Vinstdeposition enligt beslut på årsstämman			12 699	-12 699
Årets resultat				11 630
Vid årets utgång	2 800	35 560	119 815	11 630

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	119 815 075
Årets resultat	11 630 220
Totalt	131 445 295

disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	131 445 295
-------------------------	--------------------

Styrelsens yttrande över det lämnade koncernbidraget

Efter det lämnade koncernbidraget på 26 040 kr till moderbolaget Nybro Kommunbolag AB uppgår bolagets soliditet till 19,8 %. Soliditeten är mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att det lämnade koncernbidraget inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys med tillhörande noter.

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE -

RESULTATRÄKNING

FÖR TIDEN 20200101-20201231 (Tkr)

	Not	2020	2019
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	166 491	159 995
Övriga förvaltningsintäkter	3	13 191	11 998
Summa nettoomsättning		179 682	171 993
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-84 868	-85 988
Underhållskostnader	5	-28 661	-21 967
Fastighetsskatt		-2 364	-2 343
Avskrivningar	6	-28 797	-27 689
Övriga förvaltningskostnader		-9 836	-9 340
Summa fastighetskostnader		-154 526	-147 327
Bruttoresultat		25 156	24 666
Resultat försäljning av fastigheter		0	1 673
Resultat försäljning av inventarier		25	20
Rörelseresultat		25 181	26 359
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	65	62
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 027	-8 452
Resultat efter finansiella poster		17 219	17 969
Bokslutsdispositioner	12	-2 576	-1 899
Skatt på årets resultat	13	-3 013	-3 371
ÅRETS RESULTAT		11 630	12 699

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE -

BALANSRÄKNING

PER 20201231 (Tkr)

TILLGÅNGAR	Not	20201231	20191231
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14, 17	741 300	746 273
Mark	15, 17	45 762	45 494
Markanläggningar	16, 17	22 521	23 417
Inventarier, verktyg och installationer	18	6 298	6 855
Pågående nyanläggningar	19	81 406	7 869
		897 287	829 908
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	50	50
Andra långfristiga fordringar	21	221	228
		271	278
Summa anläggningstillgångar		897 558	830 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		771	458
Fordringar hos koncernföretag		2121	1 484
Fordringar hos Nybro kommun		16 640	6 929
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga fordringar		1 583	358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 036	1 707
		23 151	10 936
Kassa och bank		5	9
Summa omsättningstillgångar		23 156	10 945
SUMMA TILLGÅNGAR		920 714	841 131

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE -

BALANSRÄKNING

PER 20201231 (Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	20201231	20191231
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (28 000 aktier a´100 kr)		2 800	2 800
Reservfond		35 560	35 560
		38 360	38 360
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		119 815	107 116
Åretsresultat		11 630	12 699
		131 445	119 815
Summa eget kapital		169 805	158 175
Obeskattade reserver	23	16 240	13 690
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	3 369	3 162
		3 369	3 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	684 203	634 756
		684 203	634 756
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	1 109	1 665
Leverantörsskulder		20 162	10 795
Skulder till koncernföretag		6 063	6 257
Skulder till Nybro kommun		0	0
Aktuella skatteskulder		3 063	1 683
Övriga skulder		3 035	2 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	13 665	7 989
		47 097	31 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		920 714	841 131

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE -

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Not	2020	2019
Rörelseresultat		25 181	26 359
Avskrivningar som belastat resultatet		28 797	27 689
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-25	-1 693
Erhållen ränta		65	62
Erlagd ränta		-8 027	-8 452
Betald inkomstskatt	28	-1 426	-1 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		44 565	42 923
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 215	-5 401
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelseskulder		24 575	2 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 925	39 688
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-96 176	-13 166
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		25	1 850
Förvärv av finansiella tillgångar		7	-66
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-96 144	-11 382
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		50 000	50 000
Amortering av lån		-1 109	-1 664
Utbetalning av långfristiga fordringar		-35 000	0
Utbetalt koncernbidrag		-26	-29
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 865	48 307
ÅRETS KASSAFLÖDE		-25 354	76 613
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		90 097	13 484
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	29	64 743	90 097

- NOTER -

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter redovisas när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Leasingavtal

Alla leasingavtal (hyresavtal) redovisas som operationell leasing.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande kostnadsförs löpande.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Någon rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i de fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Förmånsbestämda pensionsplaner är andra planer än avgiftsbestämda pensionsplaner. Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som regleras genom betalning av pensionspremier. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner och kostnadsförs därmed under det räkenskapsår de avser.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförts.

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Årets totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av systematiskt över nyttjandeperioden beroende på byggnadstyp och komponent enligt följande:

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	80-100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	40-50 år
Värme och sanitet	40-50 år
El	40 år
Fasad och fönster	40-50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation och hiss	20-25 år
Styr och övervakning	15 år
Övrigt	20-50 år
Solcellsanläggning	25 år
Garage, förråd och miljöhus	40 år

Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Nyttjandeperioden för markanläggningar är 20 år vilket innebär maximalt skattemässigt avskrivning med 5 % av ursprungligt anskaffningsvärde.

Avskrivningar på inventarier har skett enligt plan vilken beräknats på ursprungliga anskaffningsvärdet och med avskrivningstider som fastställts efter bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. För samtliga inventarier är avskrivningstiden 5 år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar K3 kapitel 11, vilket innebär att finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Not 2	Hyresintäkter	2020	2019
	<u>Hyresintäkter</u>		
	Bostäder	132 220	126 851
	Lokaler	33 413	32 563
	Garage, P-plats	3 177	3 176
	Totalt	168 810	162 590
	<u>Hyresbortfall</u>		
	Bostäder	1 414	1 146
	Lokaler	164	153
	Garage, P-plats	255	262
	Hyresrabatter	486	1034
	Totalt	2 319	2 595
	Nettointäkter	166 491	159 995
Not 3	Övriga förvaltningsintäkter	2020	2019
	Återvunna hyres- och kundfordringar	86	93
	Bostadsanpassningsbidrag	0	52
	Försäkringsersättning	0	21
	FORA återbetalning premier	219	0
	Externa förvaltningsuppdrag	9 836	9 340
	Övrigt	3 050	2 492
	Totalt	13 191	11 998

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och städ	11 044	13 665
	Reparationer	14 342	11 819
	El	7 906	8 164
	Vatten och avlopp	6 250	6 448
	Sophämtning	4 264	4 145
	Uppvärmning	16 796	17 115
	Fastighetsförsäkringar	1 145	997
	Hyses- och kundförluster	301	758
	Administration	19 872	20 079
	Hyresgästmedel, föreningsavgifter	1 141	1 137
	Övriga driftkostnader	1 807	1 661
	Totalt	84 868	85 988
Not 5	Underhållskostnader	2020	2019
	<u>Egen regi</u>		
	Måleriarbeten	2 734	2 965
	Byggnadsarbeten	5 297	2 585
	Summa	8 031	5 550
	<u>Köpta tjänster</u>		
	Byggnadsarbeten	5 135	5 964
	Golvarbeten	854	1 067
	Markarbeten	838	900
	Hiss- och dörrarbeten	401	536
	Måleriarbeten	3 129	2 836
	VVS-arbeten	7 136	2 661
	Elarbeten	2 835	1 068
	Vitvaror	302	1 385
	Summa	20 630	16 417
	Totalt	28 661	21 967
Not 6	Avskrivningar	2020	2019
	Byggnader	24 070	23 166
	Markanläggningar	2 156	2 178
	Inventarier och verktyg	2 343	1 979
	Installationer	228	366
	Totalt	28 797	27 689

Not 7	Medelantalet anställda	2020	2019
	Heltidsanställda		
	Män	35	32
	Kvinnor	12	12
	Deltidsanställda		
	Män	0	1
	Kvinnor	2	1
	Totalt	49	46
	Medelantalet årsanställda	49	46

Not 8	Löner och ersättningar, könsfördelning	2020	2019
	Styrelse och VD	1 441	1 465
	Övriga anställda	19 344	18 411
	Totalt	20 785	19 876
	Sociala kostnader	7 777	8 592
	-varav pensionskostnader VD	342	332
	-varav pensionskostnader övriga anställda	1 121	1 508

Verkställande direktören har en avtalad uppsägningstid på sex (6) månader. Vid uppsägning från bolagets sida utges vid uppsägningstidens slut en engångsersättning till VD motsvarande totalt tolv (12) månadslöner. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om tre (3) månader.

	Könsfördelning i företagsledning	2020	2019
	Styrelse		
	Kvinnor	3	3
	Män	4	4
	Könsfördelning i företagsledning	2020	2019
	VD och övriga befattningshavare		
	Kvinnor	2	2
	Män	3	3

Not 9	Ersättning till revisorer	2020	2019
	<u>KPMG / Öhrlings PricewaterhouseCoopers</u>		
	Revisionsuppdrag	53	49
	Övriga uppdrag	0	2
	<u>Lekmannarevisorer</u>		
	Revision	3	0
	Totalt	56	51

Not 10	Övriga ränteintäkter	2020	2019
	Bank och placeringsräntor	2	2
	Övriga räntor	63	60
	Totalt	65	62

Not 11	Räntekostnader	2020	2019
	Räntor på fastighetslån	4 612	4 941
	Räntor på koncernskulder	584	834
	Borgensavgift	2 831	2 677
	Totalt	8 027	8 452
Not 12	Bokslutsdispositioner	2020	2019
	Lämnat koncernbidrag	-26	-29
	Förändring av periodiseringsfond	-2 550	-1 870
	Totalt	-2 576	-1 899
Not 13	Skatt på årets resultat	2020	2019
	Aktuell skatt	-2 806	-2 692
	Justering avseende tidigare år	0	0
	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-207	-679
	Totalt	-3 013	-3 371
	Avstämning effektiv skatt		
	Resultat före skatt	14 643	16 070
	Skatt enligt gällande skattesats, 21,4% (22%)	-3 134	-3 439
	<i>Skatteeffekt av:</i>		
	Ej avdragsgilla kostnader	-12	-23
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-10	-13
	Uppräkning återföring periodiseringsfond	-11	-13
	Avyttring näringsfastighet	0	47
	Avskrivning markanläggningar	3	13
	Justering skattesats uppskjuten skatt, 20,6%	131	0
	Justering skatter från föregående år	20	57
	Summa redovisad skatt	-3 013	-3 371
	Effektiv skattesats	20,6 %	21,0 %
Not 14	Byggnader	2020	2019
	Ingående ack. anskaffningsvärden	1 133 048	908 246
	Nyanskaffningar under året	19 097	225 466
	Avyttringar och utrangeringar	0	-664
	Utgående ack. anskaffningsvärden	1 152 145	1 133 048
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-386 775	-364 161
	Avyttringar och utrangeringar	0	552
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 070	-23 166
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-410 845	-386 775
	Bokfört värde	741 300	746 273
	Taxeringsvärde	652 020	613 083

Not 15	Mark	2020	2019
	Ingående ack. anskaffningsvärden	45 494	44 684
	Nyanskaffningar under året	268	854
	Avyttringar och utrangeringar	0	-44
	Bokfört värde	45 762	45 494
	Taxeringsvärde	180 902	174 889
Not 16	Markanläggningar	2020	2019
	Ingående ack. anskaffningsvärden	55 614	50 351
	Nyanskaffningar under året	1 260	5 290
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	Utgående ack. anskaffningsvärden	56 901	55 641
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-32 224	-30 046
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 156	-2 178
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 380	-32 224
	Bokfört värde	22 521	23 417
Not 17	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter		
	För att bedöma verkligt värde på bolagets förvaltningsfastigheter 2015 anlätade bolaget en extern oberoende värderare. Analys av bolagets fastighetsinnehav genomfördes på fastighetsnivå varefter en avkastningsvärdering utifrån ett justerat driftnetto gjordes per fastighet. Genomsnittligt direktavkastningskrav på bolagets fastigheter bedömdes till 6,40%. Det samlade verkliga värdet på bolagets fastigheter bedömdes till 780 - 800 mkr per 2015-12-31.		
	Under 2018 har fyra fastigheter med ett beräknat marknadsvärde på ca 70 mkr köpts av Nybro kommun.		
	Under 2019 har två nybyggda fastigheter tagits i drift med ett beräknat marknadsvärde på 220 mkr varefter det samlade verkliga värdet på bolagets fastigheter beräknas uppgå till minst 1 070 mkr per 2020-12-31.		
Not 18	Inventarier, verktyg och installationer	2020	2019
	<u>Inventarier och verktyg</u>		
	Ingående ack. anskaffningsvärden	14 938	10 382
	Nyanskaffningar under året	2 014	4 805
	Avyttringar och utrangeringar	-535	-249
	Utgående ack. anskaffningsvärden	16 417	14 938
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-8 707	-6 977
	Avyttringar och utrangeringar	535	249
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 343	-1 979
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 515	-8 707
	Utgående planenligt restvärde	5 902	6 231
	<u>Installationer</u>		
	Ingående ack. anskaffningsvärden	9 757	9 355
	Nyanskaffningar under året	0	402
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	Utgående ack. anskaffningsvärden	9 757	9 757

	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-9 133	-8 768
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-228	-366
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 361	-9 133
	Utgående planenligt restvärde	396	624
	<u>Totalt inventarier, verktyg och installationer</u>		
	Anskaffningsvärde	26 174	24 695
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-19 876	-17 840
	Restvärde enligt plan	6 298	6 855
Not 19	Pågående nyanläggningar	2020	2019
	Ingående bokfört värde	7 869	231 520
	Under året nedlagda kostnader	93 097	6 474
	Överfört till byggnader	-18 440	-223 755
	Överfört till mark	-67	-803
	Överfört till markanläggningar	-1 053	-5 290
	Överfört till installationer	0	-277
	Utgående bokfört värde	81 406	7 869
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020	2019
Not 20	Antal/Värdepapper		
	4 andelar Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	1 andel Glasrikets skatter Ekonomisk förening	10	10
	Totalt	50	50
	Andra långfristiga fordringar	2020	2019
Not 21	HBV, inestående återbäring	221	228
	Totalt	221	228
	Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	2020	2019
Not 22	Förutbetalda försäkringar	1 406	1 163
	Övriga poster	630	544
	Totalt	2 036	1 707
	Obeskattade reserver	2020	2019
Not 23	Periodiseringsfond tax 2015	0	1 810
	Periodiseringsfond tax 2016	1 730	1 730
	Periodiseringsfond tax 2017	1 640	1 640
	Periodiseringsfond tax 2018	1 870	1 870
	Periodiseringsfond tax 2019	2 460	2 460
	Periodiseringsfond tax 2020	4 180	4 180
	Totalt	4 360	0
		16 240	13 690

Not 24	Uppskjuten skatteskuld	2020	2019
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på avskrivningar byggnader	3 369	3 162
	Totalt	3 369	3 162
Not 25	Skulder till kreditinstitut	2020	2019
	Förfaller inom 1 år från balansdagen	106 345	94 619
	Förfaller inom 1-5 år från balansdagen	578 967	541 802
	Totalt	685 312	636 421
Not 26	Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	2020	2019
	Upplupna semesterlöner	1 021	872
	Upplupen skuld sociala avgifter	1 118	1 043
	Upplupna kostnadsräntor	1 075	1 169
	Övriga upplupna kostnader	129	110
	Förskottsbetalda hyror	10 322	4 795
	Totalt	13 665	7 989
Not 27	Ställda säkerheter och eventalförplikt.	2020	2019
	Fastighetsinteckningar till skulder kreditinstitut	79 828	79 828
	Fastighetsinteckningar, ej pantsatta	70 697	62 388
	Totalt	150 525	142 216
Not 28	Betald inkomstskatt	2020	2019
	Skattekostnad enligt resultaträkning	-3 013	-3 371
	Uppskjuten skatt på temporära skillnader	207	679
	Ökning/minskning av skattefordran	1 380	1 650
	Totalt	-1 426	-1 042
Not 29	Likvida medel vid årets slut	2020	2019
	Kassa och bank	5	9
	Fordringar hos Nybro kommun (koncernkonto)	64 738	90 088
	Totalt	64 743	90 097

Not 30 Koncernuppgifter
Nybro Bostads AB är helägt dotterföretag till Nybro Kommunbolag AB, org.nr 556832-1110 med säte i Nybro kommun och som ägs till 100 % av Nybro kommun, org.nr 202000-0753. Nybro Kommunbolag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 21 (25) % av inköpen och 25 (20) % av försäljningen andra företag och organisationer i hela kommunkoncernen.

Not 31

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Avkastning på sysselsatt kapital: Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av sysselsatt kapital.

Sysselsatt kapital: Balansomslutningen minus icke räntebärande skulder (inkl. uppskjuten skatteskuld).

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Justerat eget kapital är eget kapital plus 79,4 (78,6) procent av obeskattade reserver.

Kassaflöde: Årets kassaflöde enligt kassaflödesanalys.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 31 mars 2021 för fastställelse.

Nybro den 3 mars 2021



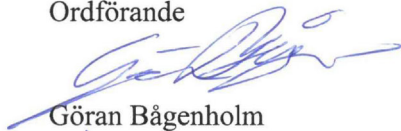
Daniel Lindvall
Ordförande



Börje Slättman



Catarina Bentsrud



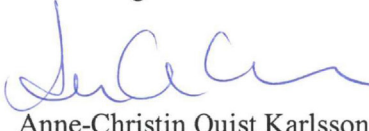
Göran Bågenholm



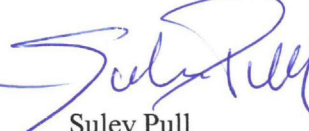
Henric Gustavsson



Ingeli Ivansson



Anne-Christin Quist Karlsson



Sulev Pull
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2021.



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nybro Bostadsaktiebolag, org. nr 556044-5206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nybro Bostadsaktiebolag för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nybro Bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nybro Bostadsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nybro Bostadsaktiebolag för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nybro Bostadsaktiebolag enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

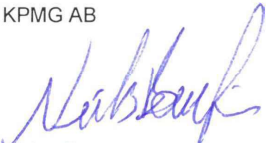
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nybro den 15/3-2021

KPMG AB



Niclas Bremström

Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i
Nybro Bostads AB
Org nr 556044-5206

Granskningsrapport för år 2020

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2020

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet.

Granskningen har utgått från bedömning av väsentlighet och risk.

Vid min granskning av bolaget har samplanering skett med bolagets auktoriserade revisor, inom KPMG AB.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Denna granskningsrapport är upprättat av Hanne Fager av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor i Nybro Bostads AB.

Alsterbro 2021-03-08

Hanne Fager
Hanne Fager

