

**NYNÄSHAMNS
BOSTÄDER
Årsredovisning 2005**

Innehåll

Kulturrikt och nära till allt	1
Året som gått	2
Nynäshamn–eftertraktad bostadsmiljö	3
Resultatanalys.....	4
Nyckeltal	6
Fem år i sammandrag	7
Förvaltningsberättelse	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	12
Redovisnings- och värderingsprinciper ..	13
Notanteckningar	13
Revisionsberättelse	16
Granskningsrapport.....	17
Våra bostäder	18



Kulturrikt och nära till allt

Nynäshamns kommun rymmer det mesta av det bästa. Kommunen har kust på tre sidor om sig och i norr kommer storstaden Stockholm allt närmare. I kommunen finns spår efter de första bosättarna på Södertörn och bygden är rik på fornlämningar och kultur.

Nynäshamnsbostäder satsar på livskvalitén i sitt boende. Därför omvandlades befintliga lokaler i Sorunda till åtta nya lägenheter. De ligger centralt och är granne med den vackra 1100-talskyrkan med de vackra målningarna av Albertus Pictor.

Fler och fler väljer att få mer tid till naturen, kulturen, till barn, barnbarn, släkt och vänner...och visst är det skönt att kunna ta sig in till storstaden och njuta av folkliv och uteserveringar, men det kan vara lika skönt att vara hemma och njuta av det lilla extra.

Året som gått i sammandrag

- Resultat före skatt och bokslutsdispositioner 2,4 mkr (27,8 mkr).
- Bostadshyrorna höjdes med 3,1% (2,6%) från 1 april.
- Försäljning av Telehusen med en sammanlagd realisationsvinst av 11 mkr.
- "Längan", Heimdalsvägen 20 – 28 har genomgått en omfattande renovering.
- Nya fastighetssystemet uppdaterades med webbtjänster.
- Åtta nya lägenheter har byggts i Sorunda.
- Bomässa arrangerades med Nynäshamnsbostäder som en av huvudsponsorerna.
- En upphandling av "Triple Play" – Kabel-TV, bredband och IP-telefoni har genomförts.



Nynäshamn – eftertraktad bostadsmiljö

Vår verksamhetsidé är att Nynäshamnsbostäder finns till för dem som vill bo med hyresrätt i Nynäshamns kommun. Våra kunder finns i alla inkomstlägen och åldrar. Detta ligger till grund för vårt arbete och vår strävan att bli ännu mer kundfokuserade och kunna erbjuda ett attraktivt och tryggt boende.

För att tillgodose en efterfrågan på bostäder i Sorunda har vi i år byggt åtta nya tillgängliga lägenheter i våra befintliga hus på Hoxla-backen och Kyrkgatan. Inflyttning sker under februari 2006 och vi fann snabbt hyresgäster till dessa lägenheter.

Under året har kommunen drabbats av nedläggningen av Ericssons fabrik och ytterligare neddragningar inom försvaret. Läget på bostadsmarknaden närmare Stockholm har förbättrats. Detta i kombination med Nynäshamns dåliga kommunikationer har medfört att boende valt att flytta från oss, vilket medfört vakanser. Denna utveckling gäller framför allt tätorten Nynäshamn. Trots denna dystra bild, är vi som företag, fyllda av optimism och ser fram mot en färdigbyggd motorväg och en in mot Stockholm fungerande kollektivtrafik med dubbelspår, bättre turtäthet och inte minst pendeltåg som är pålitliga, när det gäller avgångstider.

Om det blir ordning på kommunikationerna har Nynäshamn stora möjligheter i framtiden. Vi, tillsammans med kommunen, kan utveckla Nynäshamn till en unik mötesplats och en attraktiv boendeort i den vackra skärgårdsnaturen. Att bo hos oss innebär att man kan använda sin åretruntbostad som sommarhus, eftersom bad och natur alltid finns inpå knuten.

Företagets strategi är att kunna erbjuda bra och tillgängliga bostäder i centrala lägen. Vi vill än mera fokusera på detta. Därför planerar vi för en framtida nybyggnation i centrala lägen som också vänder sig till en nyinflyttad kundkrets, som uppskattar den goda småstaden och läget nära havet. Nynäshamnsbostäder har central tomtmark i kvarteret Drabanten. Med en planändring kan det bli möjligt att till en bra hyra kunna erbjuda bostäder med hög kvalitet och en hänförande havsutsikt.

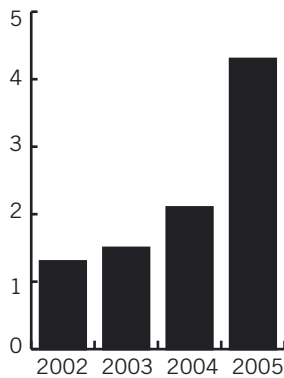
Nynäshamns läge nära hav och natur och med Stockholm på pendlingsavstånd har alla möjligheter att bli en eftertraktad bostadsmiljö under förutsättning att frågorna kring infrastrukturen löses inom en snar framtid. I den utvecklingen vill Nynäshamnsbostäder intensifiera sitt deltagande.

Eva Högberg/VD Nynäshamnsbostäder



Resultatanalys

Vakansgrad bostäder
i % av bruttohyran



Resultatet

Resultatet före bokslutsdispositioner och uppskjuten skatt uppgick till 2,4 mkr (27,8). I resultatet ingår försäljning av fastigheter med 11 mkr (2,0). Detta innebär att det löpande driftsresultatet försämrats samtidigt som årets planerade underhåll också ökat.

Att resultatet har försämrats beror på flera anledningar. Intäkterna har minskat genom en allt svagare efterfrågan på våra bostäder, främst i Nynäshamns centralort.

Det låga ränteläget gör att allt fler väljer att köpa en bostadsrätt eller ett småhus i stället för att hyra sin bostad.

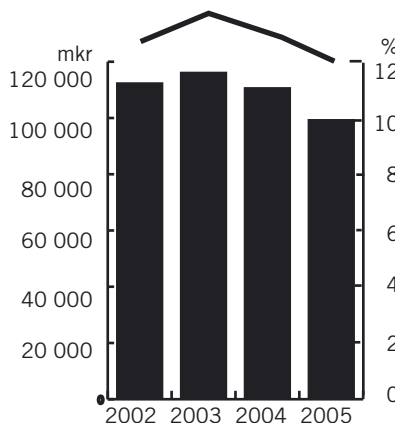
Kostnaderna för VLU (valfritt lägenhetsunderhåll) har under 2005 varit 6,7 mkr medan intäkterna hittills har varit blygsamma 0,1 mkr. Övrigt planerat underhåll har ökat med 50 %, från 20 mkr till 30,2 mkr.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 151,7 mkr (151,9). Hyrorna för bostäder höjdes från den 1 april med 3,1%. Generella avtals- och hyresrabatter ökade från 0,2 mkr till 0,4 mkr. Hyresrabatter beroende på införandet av VLU minskar årligen intäkterna med ca 4,5 mkr.

Hysesbortfallet har ökat kraftigt under året och slutade på totalt 7,4 mkr (3,8). För bostäder har vakansgraden ökat från 2,1% till 4,3%. Hysesbortfallet för lägenheter beror på problem med en svagare efterfrågan orsakad av bland annat nedläggningen av Ericssons fabrik och nerdragningar inom försvaret. Problem med kommunikationerna för dem som pendlar ut från kommunen har inneburit att många valt att flytta närmare Stockholm när det blivit lättare att få bostad där. Att det nu åter byggs bostäder i kommunen har också inneburit att konkurrensen om de boende ökat.

Redovisat eget kapital
i procent av balansomslut-
ningen samt inkl del av
obeskattade reserver
och soliditet i mkr



Förvaltningskostnader

Med **förvaltningskostnader**, 143,9 mkr (133,8), avses kostnader utgörande summan av driftskostnaderna inklusive löpande underhåll, administration, fastighetsskatt och periodiskt underhåll samt avskrivningar men exklusive resultatet av försäljningar av fastigheter. Fördelade per m² blir det 715:- (668:-).

Driftskostnaderna inklusive administrationskostnaderna uppgår till 431:-/m² (434:-). Reparationerna är belastade med lönekostnaderna för områdesansvarig personal inklusive uttagsskatt och arbetsgivaravgift för den tid som utgörs av fastighetsarbete.

Underhållskostnaderna 36,9 mkr eller 191:-/m² (26,2 respektive 131:-/m²) utgörs av den sammantagna utgiften för årets utförda planerade underhåll. Heimdalsvägen 20-28, "Längan", har renoverats för 18,1 mkr varav 11,6 mkr har belastat resultatet.

Fastighetsskatten uppgår oförändrat till 22:- per m² (22:-).

Avskrivningar på byggnader har enligt plan gjorts med minst 2% och uppgick till 84:-/m² (77:-). Ökningen beror på uppskrivningen i 2004 års bokslut som nu skrivs ned enligt plan.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader har under året belastats med kostnader för införandet av fler moduler till vårt nya datasystem. Lönekostnaderna har ökat genom individuella lönepåslag på i genomsnitt 2,3%.

Marknadsföringskostnader har ökat med 80%, beroende på PR-satsningar för att få hyresgäster till våra tomma lägenheter. Som ett led i marknadsföringen deltog Nynäshamnsbostäder i den bomässa, som arrangerades i Nynäshamn under augusti månad. Mässan besöktes av 15 – 20 000 personer.

Resultat från finansiella investeringar

Räntekostnader och liknande resultatposter. Den enskilt största kostnadsposten är de finansiella kostnaderna, vilka svarar för ca 14% (19,5%) av totala kostnader. Under året har alla avtal beträffande kapitalanskaffning tecknats med lång kredittid och kvartalsvisa räntjusteringar. Låneportföljen är för närvarande positionerad för en fortsatt längre period med låg styrränta.

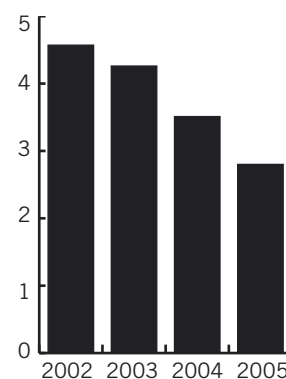
Nynäshamnsbostäder har en av styrelsen fastställd finanspolicy, som årligen revideras. Finansverksamheten har som mål att nå lägsta möjliga finansieringskostnad inom ett givet riskmandat. Målet är att portföljen av lån ska ha en hög flexibilitet genom att nyttja finansmarknadens derivatprodukter. Genom swappar kan räntorna skiftas mellan långa och korta perioder utan att lånens förfallostruktur påverkas.

I enlighet med god redovisningssed redovisas inte det nominella beloppet för derivat som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Det sammanlagda nominella beloppet på derivatinstrumenten (ränteswappar) uppgick vid årsskiftet till 300 mkr (375). Årets intäkter och kostnader för ränteswappar redovisas under räntekostnader.

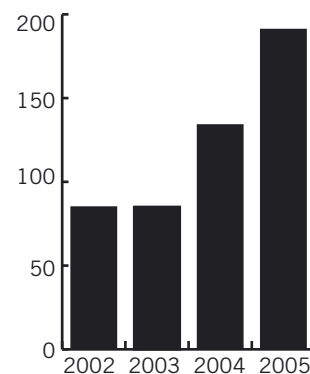
Bruttoräntekostnaden för året uppgick till 2,9% (3,6). Nettoräntekostnaden uppgick till 2,8% (3,4).

Av lånen har ca 523 mkr (523) kommunal borgen och för resterande 152 mkr (153,4) utgörs säkerheten av pantbrev.

Bruttoräntan i procent



Underhållskostnader



Nyckeltal

Fastighetsuppgifter, 31 december	2005	2004	2003	2002	2001
Antal lägenheter	2 589	2 647	2 656	2 667	2 648
Antal lokaler	304	299	316	311	340
Antal bilplatser	1 966	1 951	1 993	1 993	1 966
Summa uthyrningsobjekt	4 859	4 897	4 965	4 971	4 954
Yta bostäder, 1000-tal m ²	180 515	183 886	184 810	186 121	182 559
Yta lokaler, 1000-tal m ²	12 214	12 221	13 019	13 441	15 361
Yta bilplatser, 1000-tal m ²	8 423	8 416	8 503	8 503	8 608
Summa yta 1000-tal m²	201 152	204 523	206 332	208 065	206 528

INVESTERINGAR

(bokförda värden), mkr

Fastighetsförvärv, inkl mark	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0
Nyproduktion	0,0	0,0	0,0	38,4	0,0
Om- och tillbyggnad	2,7	15,4	10,5	15,2	3,8
Övriga investeringar	0,2	0,9	0,2	1,0	1,1
Summa investeringar	2,9	16,3	10,7	55,5	4,9

Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	-6,4	-5,3	-3,3	-12,7	4,6
---	------	------	------	-------	-----

NYCKELTAL

Lönsamhet

1. Fastigheternas direktavkastning, %	4,9	5,0	6,2	5,4	6,4
2. Avkastning på eget kapital, %	1,6	17,7	3,1	4,8	5,4
3. Avkastning på totalt kapital, %	2,7	6,6	4,2	4,9	5,1

Finansiering

4. Soliditet, %	12,08	13,24	13,84	13,45	12,94
5. Räntetäckningsgrad	1,1	2,1	1,2	1,2	1,1
6. Räntebidrag per m ²	5,0	4,8	4,6	10,0	9,8
7. Bokfört värde, kr per m ²	4 182	4 169	4 059	4 063	3 943

Förvaltning

8. Vakanser, bostäder %	4,3	2,1	1,5	1,3	1,0
9. Bostadshyra, kr/m ²	818,1	787,0	768,6	762,2	751,8
10. Omflyttning, bostäder %	25,2	24,2	16,0	10,5	15,6
11. Driftkostnad, kr/m ²	472	463	450	486	478
12. Underhållskostnad, kr/m ²	191	132	85	85	54

1. Driftnetto med tillägg för räntebidrag i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.
2. Resultat efter finansiella poster minus schablonskatt 28 procent i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
3. Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.
4. Redovisat eget kapital inkl. 72 procent av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.
5. Resultat efter finansiella poster med tillägg för finansiella kostnader genom finansiella kostnader.
6. Räntebidrag dividerat med vägd bostadsyta.
7. Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
8. Bruksvärde för vakanta lägenheter i procent av bruttohyror (årsmedel).
9. Totala hyresintäkter för bostäder dividerade med uthyrningsbar yta av bostäder.
10. Antalet avflyttningar, omflyttningar under året i procent av antalet bostäder.
11. Driftkostnader dividerade med vägd totalyta exkl bilplatser.
12. Underhållskostnader dividerade med vägd totalyta exkl bilplatser.

Fem år i sammandrag

RESULTATRÄKNING (mkr)	2005	2004	2003	2002	2001
Bostadshyror, netto	142,2	142,4	143,4	142,1	139,5
Lokalhyror, netto	5,3	5,1	5,8	8,1	8,5
Bilplatser, netto	4,6	4,6	4,4	4,5	4,4
Intäcksreduktioner	-0,4	-0,2	-0,6	-1,7	-2,2
Övriga intäkter	14,0	6,6	3,8	3,4	2,6
Nettoomsättning	165,7	158,5	156,8	156,4	152,8
Driftkostnader	-86,6	-88,4	-86,8	-94,7	-91,8
Underhållskostnader	-36,9	-26,2	-16,9	-16,9	-10,7
Fastighetsskatt	-4,3	-4,5	-4,0	-4,1	-3,8
Summa förvaltningskostnader	-127,8	-119,1	-107,7	-115,7	-106,3
DRIFTNETTO	37,9	39,4	49,1	40,7	46,5
Fastighetsavskrivningar	-16,1	-15,4	-15,2	-11,2	-10,8
Återförd nedskrivning		28,0			
BRUTTORESULTAT	21,8	52,0	33,9	29,5	35,7
Jämförelsestörande poster	0	2,6	-1,1	8,9	3,4
RÖRELSERESULTAT	21,8	54,6	32,8	38,4	39,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	0,1	1,1	0,2	0,6
Räntebidrag	0,9	0,9	0,9	1,9	1,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20,4	-25,1	-29,9	-33,2	-33,7
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	2,4	30,5	4,9	7,3	7,8
Uppskjuten skatt	-1,8	-8,1	-1,1	-2,3	-2,0
ÅRETS RESULTAT	0,6	22,4	3,8	5,0	5,8

BALANSRÄKNING	2005	2004	2003	2002	2001
Fastigheter	806	825,6	802,9	810,9	780,3
Övriga anläggningstillgångar	13,5	5,4	24,8	15,2	27,4
Övriga omsättningstillgångar	3,5	5,2	5,8	6,6	18,9
Likvida tillgångar	0,0	0,0	6,4	3,5	3,4
Summa tillgångar	823,0	836,2	839,9	836,2	830,0
Eget kapital	99,3	110,7	114,3	110,6	105,5
Obeskattade reserver	0,0	0,0	2,6	2,6	2,6
Räntefria skulder	26,9	26,2	42,8	33,5	42,1
Räntebärande skulder	696,8	699,3	680,2	689,5	679,8
Summa skulder och eget kapital	823,0	836,2	839,9	836,2	830,0

Årsredovisning 2005

Styrelsen och verkställande direktör får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Stiftelsen Hyresbostäder i Nynäshamn ombildades till AB Nynäshamnsbostäder 1 januari 1995. Stiftelsen startade sin verksamhet i slutet på 40-talet. Bolaget äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Nynäshamns kommun. AB Nynäshamnsbostäder har Nynäshamns kommun som enda aktieägare. Företaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivarorganisation samt SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag). Nynäshamnsbostäder är även andelsägare i inköpsorganisationen HBV (Husbyggnadsvaror ekonomisk förening).

Styrelse och revisorer

Styrelse

Gunnar Karlsson, ordförande, s
Carina Bäcklund, s
Lars Engström, m
Dick Larsson, c
Bo Persson, fp

Suppleanter

Lars Lindberg, s
Max Notter, s
Agneta Tjärnhammar, m
Maj-Britt Augustsson, s
Rolf Gradin, kd

Verkställande direktör

Eva Högberg

Revisorer

Lars Wallén, auktoriserad revisor
Kenneth Stjernström, aukt. revisor, suppl.
Ingrid Andersson, lekmannarevisor
Clary Odenlid, lekmannarevisor, suppleant.

Resultat och ställning

Driftresultatet har försämrats beroende på en allt svagare efterfrågan på våra bostäder i kombination med ett ökat underhåll.

Kostnaderna för planerat underhåll har ökat till 191 kronor/m² jämfört med 131 kronor/m² under år 2004. Detta beror bl.a. på den genomgripande renoveringen av Heimdalsvägen 20-28. Kostnader för VLU uppgår till 6,7 mkr. Intäkterna av VLU kommer först om några år. Löpande underhåll har också ökat till 87 kronor/m² jämfört med 70 kronor/m².

Återbetalning av tidigare erhållet aktieägartillskott är nu slutfört genom att de återstående 13 mkr av totalt 39 mkr återbetalats. Detta har påverkat företagets soliditet som sjunkit och är 12% (13%). Årets investeringar i ombyggnader uppgick till 2,9 mkr. Fastigheter har sålts till en redovisad realvinst på 11 mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har slutfört försäljningen av Telehusen i huvudsak till nybildade bostadsrättsföreningar.

"Längan", Heimdalsvägen 20 – 28 har genomgått en omfattande renovering.

I Sorunda har åtta nya lägenheter tillkommit i befintliga fastigheter genom omDispositionering av befintliga ytor. Dessa färdigställs i februari 2006.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter att under några år ha haft låga rörliga räntor, har Riksbanken i januari 2006 börjat höja repo-räntan. På sikt kommer detta att leda till ökade räntekostnader för lånen och en press uppåt på hyrorna.

Hyresförhandlingar har genomförts och innebär en höjning av bostadshyrorna med 0,99% från 2006-04-01.

Flerårsöversikt (kkr)

	2005	2004	2003	2002
Hyresintäkter	151 664	151 940	152 993	152 969
Rörelseresultat	21 898	51 871	32 815	38 350
Resultat efter finansiella poster	2 400	27 834	4 878	7 293
Eget kapital	98 337	110 736	114 328	110 560
Soliditet %	12,08	13,24	13,84	13,45
Balansomslutning	823 024	836 211	839 995	836 243
Antal anställda	23	27	27	25

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 38 337 617 kronor.

Resultaträkning

Belopp i Kkr	Not	05-12-31	04-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	151 664	151 940
Vinst vid avyttring av fastighet		10 982	2 798
Övriga rörelseintäkter	2	3 048	3 727
Summa intäkter		165 694	158 465
Rörelsens kostnader			
Material		-2 159	-2 144
Tjänster		-57 729	-43 995
Taxebundna kostnader		-17 634	-18 178
Uppvärmning		-21 896	-23 951
Fastighetsskatt		-4 266	-4 452
Övriga externa kostnader	4	-11 016	-13 353
Personalkostnader	3	-12 328	-11 611
Förlust avyttring av fastighet		0	-803
Avskrivningar		-16 768	-16 107
Återföring av nedskrivning	7,8	0	28 000
Summa kostnader		-143 796	-106 594
Rörelseresultat		21 898	51 871
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	922	1 032
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-20 420	-25 069
Resultat efter finansiella poster		2 400	27 834
Återföring avskrivning utöver plan		0	2 641
Uppskjuten skatt		-1 799	-8 067
Årets resultat		601	22 408



Balansräkning

<i>Belopp i Kkr</i>	<i>Not</i>	<i>05-12-31</i>	<i>04-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	805 943	825 608
Inventarier	8	946	1 477
Pågående nyanläggningar	9	12 562	3 115
		819 451	830 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	10	41	42
Uppskjuten skattefordran		0	741
		41	783
Summa anläggningstillgångar		819 492	830 983
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av bränsle		119	402
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		1 365	894
Kundfordringar		2	310
Övriga fordringar		353	292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 693	3 330
		3 413	4 826
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		3 532	5 228
SUMMA TILLGÅNGAR		823 024	836 211



<i>Belopp i Kkr</i>	<i>Not</i>	<i>05-12-31</i>	<i>04-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	12		
Aktiekapital		50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
		60 000	60 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		37 736	28 328
Årets vinst		601	22 408
		38 337	50 736
Summa eget kapital		98 337	110 736
Uppskjuten skatteskuld		1 058	0
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	13	20 989	22 521
Lån från kreditinstitut	14	675 819	676 789
		696 808	699 310
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 317	13 947
Övriga skulder		553	1 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	10 951	11 080
		26 821	26 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		823 024	836 211
Ställda säkerheter	14	222 000	223 382
Ansvarsförbindelser			
Garantibelopp Fastigo		151	157
Villkorat aktieägartillskott		0	13 000



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Kkr</i>	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	21 898	51 871
Avskrivningar	15 426	16 107
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-10 566	-29 995
	26 758	37 983
Erhållna räntebidrag och räntor	2 024	893
Erlagd ränta	-20 715	-27 845
	8 067	11 031
Minskning/ökning av varulager	283	446
Ökning/minskning av kundfordringar/hyresfordringar	-161	503
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-635	884
Minskning/ökning av leverantörsskulder	1 368	-8 982
Minskning/ökning av rörelseskulder	690	-8 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 612	-4 843
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-12 153	-4 690
Sålda materiella anläggningstillgångar	18 043	7 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 890	2 610
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder	-970	-699
Minskning/ökning kortfristiga finansiella skulder	0	0
Återbetalning av aktieägartillskott	-13 000	-26 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 970	-26 699
Årets kassaflöde	1 532	-28 932
Likvida medel vid årets början	-22 521	6 411
Likvida medel vid årets slut	-20 989	-22 521

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäkter

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Avskrivningar på anläggningstillgångar resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsatser används.

	%
Byggnader	2
Inventarier	20

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader mellan skattemässiga värden på tillgångar och skulder och redovisningsmässiga värden. Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar samt skattemässiga underskottsavdrag. En skattesats på 28% har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna och underskottsavdragen.

Fordringar

Fordringar har värderats individuellt till det värde fordringarna beräknas inflyta.

Varulager

Lagret har värderats till det lägsta av anskaffningskostnad och verkligt värde.



Notanteckningar

Resultaträkningen

Not 1 Hyresintäkter

Specificering av hyresintäkter

Kkr	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Bostäder	148 674	145 467	-6 432	-3 054	142 242	142 413
Lokaler	5 490	5 367	-248	-272	5 242	5 095
Garage & P-platser	5 326	5 166	-728	-521	4 598	4 645
Summa	159 490	156 000	-7 408	-3 847	152 082	152 153
Därutöver avseende bostäder:						
Generella avtals-/ hyresrabatter					-297	-145
Övriga rabatter					-121	-68
Summa hyresintäkter					151 664	151 940
Summa nettohyror för bostäder					141 824	142 200
Summa nettohyror övrigt					9 840	9 740

Not 2 Övriga intäkter

Kkr	2005	2004
Försäljning av värme och vatten	1 702	1 790
Ersättning för städning målning mm	1 346	1 938
Summa övriga intäkter	3 048	3 727

Not 3 Personal

Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män har uppgått till

Kkr	2005	2004
Kvinnor	12	15
Män	11	12
Totalt anställda	23	27

Löner och ersättningar har uppgått till

Kkr	2005	2004
Styrelsen och verkställande direktören	810	827
Övriga anställda	7 869	7 150
Summa löner och ersättningar	8 679	7 977

Sociala kostnader inkl. pensionskostnader	3 489	3 599
Pensionskostnader	1 061	1 168
varav pensionskostnader avseende styrelseledamöter och VD	278	258

VD har ett ordinärt anställningsavtal med bolaget. Uppsägningstiden är sex månader från VD:s sida och tjugofyra månader från bolaget.

Könsfördelning	Antal	varav män
Styrelseledamöter	5	80%
VD och andra ledande befattningshavare	1	0%

2005

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro, avser tiden

1/1 - 31/12 - 2005	14%
Män	6%
Kvinnor	22%

Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid

Anställda -29 år	0%
30 - 49 år	13%
50- år	16%

Not 4 Ersättning till revisorer

Kkr	2005	2004
Revision, ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	122	91
Andra uppdrag än revisionsuppdraget, ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	51	74
Summa	173	165

Not 5 Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter

Kkr	2005	2004
Räntebidrag	854	893
Övriga ränte-/finansiella intäkter	68	139
Summa ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	922	1 032

Not 6 Räntekostnader och övriga finansiella kostnader

Kkr	2005	2004
Ränta på långfristiga skulder	-20 414	-24 906
Övriga ränte-/finansiella kostnader	-6	-163
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-20 420	-25 069

BALANSRÄKNINGEN

Not 7 Färdigställda fastigheter

Kkr	05-12-31	04-12-31
Byggnader och mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	949 448	940 093
Avgår investeringsbidrag	-14 309	-14 309
Överfört från pågående nyanläggningar	2 904	15 366
Försäljningar	-7 283	-6 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	930 760	935 139
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för		
Byggnader	-109 531	-94 844
Försäljningar	736	706
Årets avskrivningar enligt plan	-16 022	-15 393
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-124 817	-109 531
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	0	-28 000
Återföring av nedskrivning	0	28 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde för fastigheter	805 943	825 608
varav mark	126 744	129 330

Bolagets uthyrningsbara yta uppgick vid årets slut till 192 729 kvm (fg år 198 537 kvm).

Antalet lägenheter uppgick till 2 589 st (fg år 2 647 st).

Kkr	05-12-31	04-12-31
Byggnader	611 861	625 674
Mark	242 037	241 829
Summa taxeringsvärden	853 898	867 503

Not 8 Inventarier

Kkr	05-12-31	04-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 394	6 730
Nyanskaffningar under året	179	933
Försäljningar och utrangeringar	-5 350	-269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 223	7 394
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för	-5 917	-5 398
Försäljningar och utrangeringar	5 341	195
Årets avskrivningar enligt plan	-701	-714
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 277	-5 917
Bokfört värde inventarier	946	1 477

Not 9 Pågående nyanläggningar

Kkr	05-12-31	04-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 114	14 651
Investeringar under året	12 352	3 829
Omfört som nyanskaffning under året, fastigheter	-2 904	-15 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 562	3 114

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

Kkr	05-12-31	04-12-31
Husbyggnadsvaror HBV	40	40
Konsum	-	1
HSB Nynäshamn ek.för.	0,5	0,5
Summa andra aktier & andelar	40,5	41,5

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kkr	05-12-31	04-12-31
Räntebidrag	65	57
Förutbetalda kostnader	1 628	2 164
Förutbetalda räntekostnader	0	1 109
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 693	3 330

Not 12 Förändring av eget kapital

Kkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående eget kapital 2005-01-01 enligt fastställd balansräkning	50 000	10 000	28 328	22 408
Enligt beslut vid bolagsstämma			22 408	-22 408
Återbetalning av aktieägartillskott			-13 000	
Årets resultat				601
Utgående balans 2005	50 000	10 000	37 736	601

Aktiekapital uppgår till 50 000 000:- om kvotvärde 1 000:- styck.

Not 13 Checkräkningskredit

Kkr	05-12-31	04-12-31
Checkräkningskredit (70 mkr)	20 989	22 521
Checkräkningskredit	20 989	22 521

Som säkerhet för checkräkningskrediten har bolaget lämnat pantbrev för 70,0 Mkr.

Nynäshamn 2006-02-24


Gunnar Karlsson
Ordförande


Max Notter


Bo Persson


Eva Högberg
Verkställande direktör


Dick Larsson


Agheta Tjärnhammar

Min revisionsberättelse har avgivits 2006-03-06


Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Not 14 Lån från kreditinstitut 05-12-31

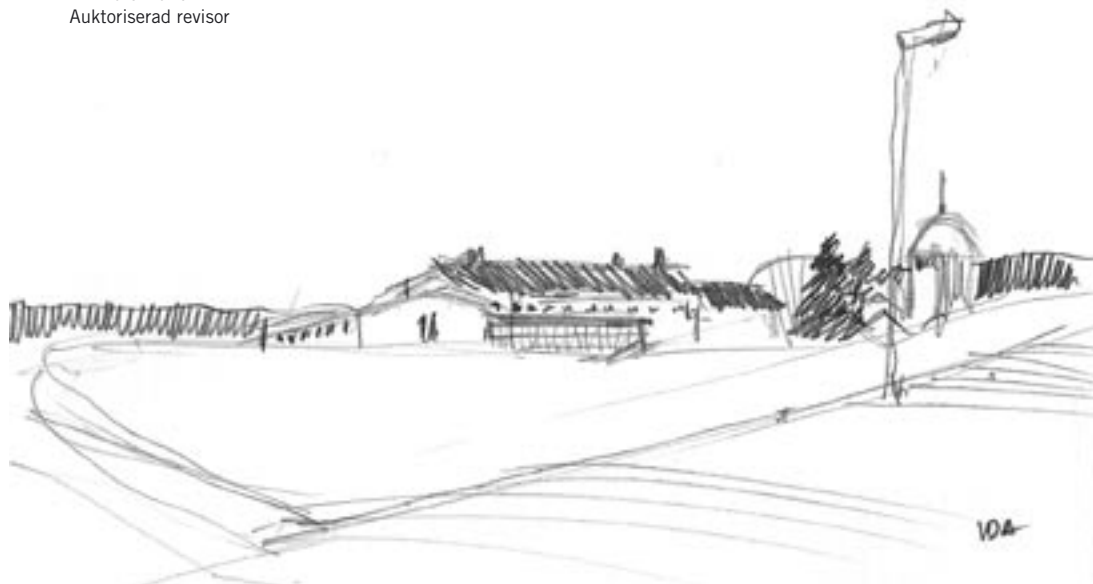
Räntebindningstid till	Lånebelopp i kkr	Genomsnittsränta	Andel av lån
2006	414 819	2,17%	61%
2007	0		0%
2008	261 000	3,05%	39%
Totalt	675 819		100%

Av lånestocken, 676 mkr, är räntebindningstiden för 300 mkr bestämd via swap-avtal.

Kommunen ha tecknat borgen för lån från kreditinstitut med 524 mkr (fg år 523 mkr). Bolaget har till kommunen förbundit sig att inte ta ut och belåna de pantbrev som skulle lämnats som säkerhet om borgen ej erhållits. Utöver kommunens borgen som säkerhet för lån från kreditinstitut har bolaget lämnat säkerhet i form av pantbrev på 152 mkr (fg år 153 mkr).

Not 15 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Kkr	05-12-31	04-12-31
Upplupna räntekostnader	599	894
Förutbetalda hyresintäkter	8 145	8 119
Övriga upplupna kostnader	2 207	2 066
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	10 951	11 079



Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Nynäshamnsbostäder för år 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för be-
lopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nynäshamn den 6 mars 2006



Lars Wallén
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

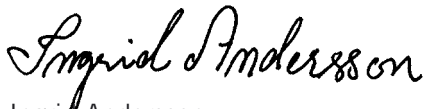
Jag har granskat bolagets verksamhet under året 2005.

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

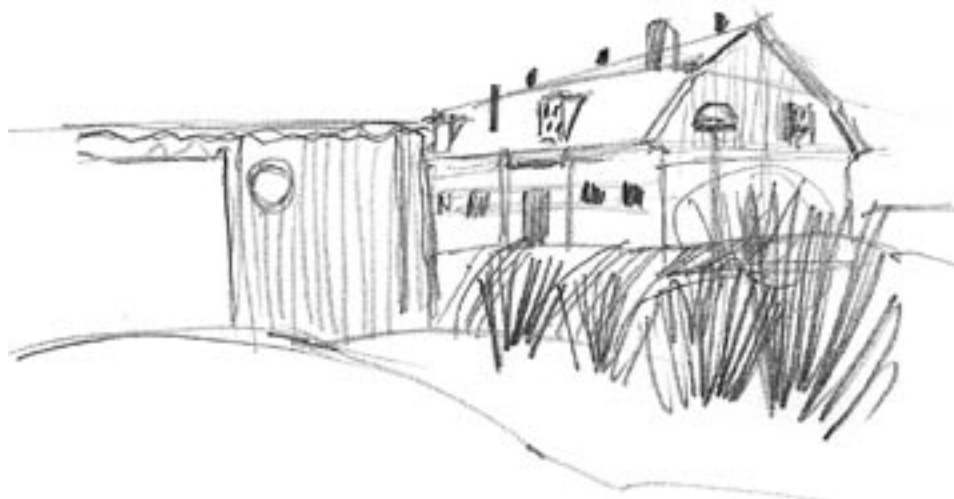
Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Nynäshamn den 6 mars 2006



Ingrid Andersson
Av fullmäktige i Nynäshamns kommun
utsedd lekmannarevisor



Våra bostäder

Bostadsområde	Adress	Nybygg- nadsår	Ombygg- nadsår	Antal hus	Antal lgh	Snittyta (kvm/lgh)	Total yta yta	Årshyra (kvm/lgh)	Årshyra kkr	Taxerings- värde kkr
ÖSMO										
Marknadsplatsen 31-33	Torgvägen 2-12	1953	1988	6	110	55,0	6 047,6	842,65	5 096	29 974
Tallhöjden 1	Mejerivägen 2-8	1962	-	4	66	57,4	3 789,2	857,17	3 248	17 165
Tallhöjden 2-4	Tallvägen 10-222, 11-23	1963	-	5	93	66,6	6 191,4	785,61	4 864	26 438
NYNÄSHAMN										
Södra										
Barken 24, 50	Lejdarvägen	1981	-	2	2	106,0	212,0	735,85	156	1 462
Ratten 1	Heimdalsvägen	1953	1964/1966	14	357	57,9	20 652,5	826,39	17 067	106 123
Turkosen 1, Ametisten 1	Toppstigen 1-7, 2-6	1955	-	7	112	66,1	7 407,5	817,14	6 053	36 697
Rubinen 1, Topasen 1	Krokvägen 3-9	1957	-	4	75	65,4	4 903,5	822,88	4 035	24 533
Sparvhöken 3, Duvhöken 3	Valthornsv.1-3, Estöv. 5	1958	-	3	77	64,4	4 962,5	785,09	3 896	24 660
Kungsörnen 2, Duvhöken 4	Valthornsvägen 2, 5-9	1960	-	3	112	60,6	6 785,0	821,52	5 574	35 016
Sparvhöken 4, Hägern 10 Tranan 6	Estövägen 1-3, 2-4	1963	-	4	105	61,0	6 405,0	884,31	5 664	34 898
Havsörnen 6	Estövägen 7-9	1963	-	1	36	71,7	2 582,5	813,55	2 101	12 375
Centrala										
Sländan 1	Odins/Sigyns väg	1967	-	12	151	73,5	11 094,0	825,04	9 153	56 370
Humlan 6, 8-9	Fröjas väg 1-45	1968	-	4	195	69,1	13 484,0	804,51	10 848	67 708
Klykan 2	Villagatan 18	1929	-	1	9	57,9	521,3	681,66	355	0**
Ekorren 10	Centralgatan 68, 70	1929	-	1	13	61,5	800,0	590,96	473	0**
Mården 1	Centralgatan 66	1929	-	1	2	95,4	190,7	642,74	123	0**
Mården 3	Centralgatan 62	1929	-	1	4	47,7	190,8	555,71	106	0**
Mården 4	Centralgatan 60	1929	-	1	6	82,6	495,6	592,31	294	0**
Kullsta 2	Kullstagränd	1966	-	4	-	-	-	-	-	902
Kullsta 3	Centralgatan 87-91	1929	-	1	22	55,5	1 221,6	677,90	828	0**
Norra										
Staven 1-2	Backluravägen 3-5	1977	-	2	84	85,2	7 158,0	772,70	5 531	27 009
Staven 3-5	Backluravägen 7-11	1979	-	3	52	87,2	4 535,5	767,94	3 483	17 310
Staven 6-8	Backluravägen 13-17	1971	-	3	120	71,8	8 610,0	797,79	6 869	32 800
Staven 9	Parkeringsytor	1975	-	-	-	-	-	-	-	-
Ribban 1-2	Backluravägen 19-21	1976	-	2	36	87,1	3 135,0	761,40	2 387	11 554
Ribban 3-4	Backluravägen 23-25	1974	-	2	42	73,9	3 105,0	788,08	2 447	11 724
Ribban 5-7,9	Backluravägen 27-35	1980	-	4	135	79,9	10 787,0	780,66	8 421	47 472
Ribban 8	Backluravägen 33	1980	-	1	0	-	-	-	-	0*
Ribban 15	Backluravägen 37-201	1984	-	11	83	88,7	7 362,5	842,38	6 202	30 023
Diskus 1	Svedviksvägen	1987	-	14	124	87,2	10 817,5	916,48	9 914	61 635
Släggan 1	Backluravägen 20-28	1993	-	5	104	87,5	9 097,0	906,12	8 243	52 893
Släggan 2	Backluravägen 30-112	2002	-	15	42	76,7	3 222,0	954,38	3 075	10 116
SORUNDA										
Hoxla 11:10	Stiftelsehusen	1960	-	3	33	46,6	1 537,0	730,64	1 123	6 049
Sunnerby 1:121	Carl Bondes väg 2-10	1968	-	5	45	69,8	3 141,5	797,39	2 505	12 242
Torp 18:3	Kyrkgatan 10-12	1983	-	2	9	82,2	739,5	677,48	501	3 402
MARSTA										
Marsta 4:13	Marstavägen 3-5	1950	1985	2	20	62,2	1 244,9	780,79	972	4 767
Marsta 4:14	Marstavägen 1	1950	1985	1	11	60,4	664,1	770,97	512	2 556
Marsta 4:6	Hillersjövägen 1-3	1952	-	2	16	54,8	876,0	761,42	667	4 159
Marsta 4:27	Myrbacksvägen 4	1957	-	1	16	62,6	1 001,7	757,71	759	3 675
Marsta 4:28	Myrbacksvägen 2	1956	-	1	15	66,8	1 001,3	739,04	740	3 569
Marsta 5:3	Marstaplan	1948	1952	1	2	81,2	162,3	696,24	113	668
Marsta 5:64	Mariebergsvägen 4-50	1989	-	6	24	82,7	1 984,0	715,73	1 420	7 688
Marsta 4:2	Bondängsvägen 1-5	1951	-	3	10	63,4	633,8	820,45	520	2 187
Marsta 4:3	Bondängsvägen 7	1950	-	1	2	109,5	219,0	698,63	153	901
Marsta 4:5	Hillersjövägen 2	1948	-	1	7	53,9	377,6	868,64	328	0
Marsta 4:7	Hillersjövägen 4	1950	-	1	6	62,7	376,4	839,53	316	1 330
Marsta 4:8	Hillersjövägen 6-8	1948	-	2	15	49,6	744,6	894,44	666	3 013
Marsta 4:12	Marstavägen 2-10	1948	-	5	45	77,0	3 465,0	770,85	2 671	20 835
				178	2645	3185,9	183 934,9	818,07	150 471,4	853 898

** Klykan 2, såld, tillträde 050601. Ekorren 10, såld, tillträde 051010. Mården 1, såld, tillträde 050701. Ekorren 11, såld, tillträde 050222. Kullsta 3, såld, tillträde 050901. Kullsta 4, såld, tillträde 050701. Kullsta 5, såld, tillträde 050701.