

ÅRSREDOVISNING 2016



Innehåll

Välkommen till Nynäshamnsbostäder	3
Vd har ordet	4
Förvaltningsberättelse	5
Femårsöversikt	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper	11
Noter	12
Granskningsrapport	17
Revisionsberättelse	18
Fastighetsförteckning	19

Välkommen till Nynäshamnsbostäder



AB Nynäshamnsbostäder är ett helägt kommunalt aktiebolag, bildat 1995. Företaget grundades 1946 och drevs som stiftelse fram till ombildningen. Vi har bostäder i Nynäshamn, Sorunda, Stora Vika och Ösmo. För närvarande har vi 2 184 lägenheter. Årsomsättningen uppgår till 158 miljoner och vi hade vid årsskiftet 23 anställda. Det beräknade marknadsvärdet på Nynäshamnsbostäders fastigheter uppgår i nuläget till 2,1 miljarder och det bokförda värdet 0,9 miljarder kronor.

Vision

Vi är en del av framtidens Nynäshamn och skapar ett varierat och tryggt boende för alla.

Affärsidé

Nynäshamnsbostäder ska långsiktigt äga, aktivt förvalta och utveckla fastigheter i Nynäshamns kommun, och erbjuda attraktiva och tillgängliga lägenheter i alla kommunens delar.

Året 2016 i sammandrag

- Slutfört byggnation av 46 lägenheter i kvarteret Apotekaren 16
- Påbörjat utdelning av fiber-tv boxar
- Fortsatt stambyte av Estövägen/Valthornsvägen
- Påbörjad matavfallssortering

Vår största utmaning:

Att bygga hus är viktigast just nu



Vad är det som förenar Carl XVI Gustaf, Ingmar Bergmans regi-debut och Nynäshamnsbostäder? Det ska jag strax återkomma till... Låt mig istället börja med det stora behovet av lägenheter, speciellt hyresrätter. På Nynäshamnsbostäder har vi ett ständigt tryck att bygga nytt. Därför är vi extra glada över att det under 2016 blivit inflyttning i våra pinfärska lägenheter på Apotekaren. På Torgvägen i Ösmo har vi också färdigställt två lägenheter, öronmärkta för nyanlända familjer. Men vi nöjer oss inte med detta – vi har flera tomter, Telegrafan där vi planerar starta nyproduktion under 2017 och Humlan och Kullsta, där detaljplanearbetet är i full gång.

Blivande hem är inte det enda vi bygger. Även vårt varumärke behöver byggas, utvecklas och tas om hand. Vill vi vara en trygg värd i verkligheten, och inte bara på pappret, behöver vi kunna möta de boendes önskningar och behov. När våra hyresgäster i kundenkäter berättar om vikten av att få känna sig trygga i sitt boende, måste vi vara lyhörda. Vi gör det genom vårt arbete med bland annat trygghetsjour, systematiskt brandskyddsarbete och löpande förbättringar med belysning i närområdet.

Hållbart boende

Även miljöarbete är viktigt för oss – Nynäshamnsbostäder vill vara en grönare värd som arbetar för en grönare värld. Det gör vi till exempel genom att kontinuerligt arbeta med energioptimering av våra fastigheter. Likaså finns hos våra hyresgäster en stark önskan om ett allt mer hållbart boende. Under det gångna året har vi kunnat erbjuda ännu fler hushåll möjligheten att sortera sitt matavfall. Resterna förädlas till biogas och bidrar till att minska användningen av fossila bränslen.

Historien möter framtiden

Hur var det då med likheterna mellan oss, kungen och Ingmar Bergmans regidebut? Jo, de såg alla dagens ljus 1946. Med andra ord var 2016 året då Nynäshamnsbostäder fyllde 70 år. En stor händelse som på olika sätt uppmärksammades – i media, vid olika evenemang och naturligtvis i vår egen jubileumsskrift.

Visst är det retrospektiva anslaget alltid intressant, men det viktigaste är ändå att vinna erfarenheter av historien för att möta kommande utmaningar. En väsentlig del av framtiden är den digitala utvecklingen. Under året blev vi klara med fiberinstallationen i samtliga lägenheter. Det är en teknisk modernisering som samtidigt har en annan viktig roll i arbetet mot att undvika digitalt utanförskap. Vi skapar förutsättningar för alla våra hyresgäster att vara med i den allt viktigare digitala demokratin.

Jag vill på den här platsen i årsredovisningen inte prata mycket siffror, det blir det mer utrymme för längre fram. Låt mig bara kort sammanfatta och berätta att 2016 års resultat blev 25,2 miljoner kronor. Bra resultat som stärker företagets ekonomi inför kommande nyproduktion och renoveringar. Vi har råd att bygga.

Till sist vill jag lyfta fram två grupper lite extra. Det är dels våra hyresgäster jag vill tacka för det förtroende ni alltid visar oss, dels mina medarbetare. Ert arbete och engagemang är mycket uppskattat och så otroligt betydelsefullt – tack!

Sanja Batljan,
vd Nynäshamnsbostäder

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Nynäshamnsbostäder (org. nr 556292-3747) för räkenskapsåret 2016.

Ägarförhållanden

AB Nynäshamnsbostäder är Nynäshamn kommuns helägda bostadsföretag. Bolaget äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Nynäshamns kommun. Bolaget bildades den 1 januari 1995 efter att tidigare år ha bedrivits i stiftelseform (1946–1994). AB Nynäshamnsbostäder äger två dotterföretag: Nynäshamns Exploaterings AB i Nynäshamn (org. nr 556041-4186) innehållande tre fastigheter i Nynäshamns kommun och Tegeltraven Holding AB (org.nr 556907-1219).

Företaget är anslutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) samt Fastigo, arbetsgivarorganisation och är även andelsägare i inköpsorganisationen HBV (Husbyggnadsvaror ekonomisk förening).

Verksamhet

Bolaget som är ett allmännyttigt bostadsföretag har till föremål för sin verksamhet att inom Nynäshamns kommun äga, bebygga och förvalta fastigheter. Bolaget har sammanlagt 2 184 lägenheter och en uthyrningsbar bostadsyta om 147 314 kvm, 54 lokaler, 236 förråd och 1 727 parkeringsplatser/garage.

Bolagets omsättning uppgick till 158,4 (155,7) mkr. Medelantalet anställda var 23 (24) personer.

Uthyrning

Efterfrågan på bolagets lägenheter har även under 2016 varit mycket stor. Uthyrningsgrad uppgick till 98,8 procent (99,1). Det totala ekonomiska hyresbortfallet uppgick under året till 2,8 mkr (2,2). Orsaken hänförs till spärrade lägenheter vid mer omfattande stambyte, renovering, och vattenskador. Fördelning av hyresbortfallet: Bostäder 1,8 mkr (1,3), Lokaler 0,4 mkr (0,4) Bilplatser: 0,5 mkr (0,5).

Hyresgästernas avflyttning uppgår till 12 procent (14) varav 2 procent (2) flyttar inom beståndet.

Väsentliga händelser under året

Nynäshamnsbostäder har en målsättning att fram till år 2019 bygga minst 200 lägenheter.

Under året har bygget på fastigheten Apotekaren 6 i Nynäshamn fortskridit enligt planen. Det blev 46 lägenheter och en lokal i bottenplan, dit huvudkontoret flyttade i början på 2017. Första hyresgästerna flyttade in i slutet av året.

Bolaget arbetar parallellt med cirka 130 bostäder i detaljplane-skedet på två fastigheter som Bolaget äger; Kullsta 2 och Humlan 9.

I januari köpte Bolaget byggrätten/ fastigheten Telegrafan 11 och planerar att bygga ytterligare 80 lägenheter i centrala Nynäshamn. Upphandling pågår.

Nynäshamn växer, Stockholm växer. Nynäshamnsbostäder tror på fortsatt stark efterfrågan på lägenheter. Bidragande faktor är Nya Hamnterminalen i Norvik som började byggas i år. Första fartygen ska anlöpa i slutet av 2019.

Bolaget startade ett omfattande stambyte under 2015. 166 lägenheter är klara på Estövägen och Valthornsvägen och det återstår 36 lägenheter på Estövägen 7–9 under 2017.

I samband med den ökade kostnadsutvecklingen för Nynäshamnsbostäder genomfördes, efter förhandlingar med Hyresgästföreningen, en generell hyreshöjning från första april med 0,75 procent (1,15). Hyresöverenskommelsen är tvåårig vilket innebär att från och med 1 april 2017 höjs hyrorna med 0,75 procent.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till drygt 134 mkr (61,5) och förutom nyproduktion på Apotekaren 6 så består merparten av stambyten.

Ekonomi

Newsec har på uppdrag av AB Nynäshamnsbostäder genomfört en samordnad värdering av bolagets fastighetsbestånd. Vid värderingstillfället (december 2016) hade bolagets fastigheter ett marknadsvärde på 2,1 miljarder kronor (1,6). Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 0,9 miljarder kronor. (0,8).

Förslag till disposition av bolagets vinst.

Årets resultat uppgick till 25 216 563,85 kronor.

Till årsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	95 234 823 kronor
Årets resultat	25 216 564 kronor
Totalt	120 451 387 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Överförs till ny räkning kronor:	120 451 387 kronor
----------------------------------	--------------------

Femårsöversikt

	NOT	2016	2015	2014	2013*	2012*
Hyresintäkter, mkr		156	153	161	184	182
Resultat efter finansiella poster, mkr		29	12	4	12	8
Eget kapital, mkr		216	191	180	173	167
Avkastning totalt kapital, %	1	3,7	2,7	2,9	3,8	3,4
Likviditet, %	2	10	35	168	104	132
Soliditet justerad, %	3	52,3	48,6	43,3	42,1	39,8
Soliditet synlig, %	4	21,9	22,0	20,8	17,3	16,7
Belåningsgrad marknadsvärde, %	5	22	40	48	46	49
Balansomslutning, mkr		998	885	882	999	998
Vakansgrad bostäder, %	6	1,3	0,9	0,4	0,3	0,3
Bokfört värde fastigheter, mkr		879	821	820	895	908
Investeringar, mkr		134	61	88	37	8
Antal anställda		23	24	26	27	27
Antal lägenheter		2 184	2 149	2 149	2 620	2 617

* jämförande siffror ej justerade för K3

Definitioner Nyckeltal

- 1) Avkastning totalt kapital - Resultat efter finansiella poster + räntekostnader (brutto) i förhållande till balansomslutning.
- 2) Likviditet - Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.
- 3) Soliditet justerad - Eget kapital i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde och avdrag för uppskjuten skatt om 22 procent.
- 4) Soliditet synlig - Eget kapital i förhållande till totalt kapital.
- 5) Belåningsgrad marknadsvärde - Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.
- 6) Vakansgrad bostäder - Kostnader för outhyrda objekt i förhållande till bruttohyra.

Förändring av eget kapital

TKR	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Reservfond	Balanserad vinst	Övrigt fritt eget kapital	
Eget kapitel 2014-12-31	50 000	37 431	10 000	82 782		180 213
Årets resultat					10 342	
Upplösning till följd av årets avskrivningar/uppskrivningar		-1 056		1 056		
Eget Kapital 2015-12-31	50 000	36 375	10 000	83 838	10 342	190 555
Årets resultat					25 217	
Upplösning till följd av årets avskrivningar/uppskrivningar		-1 056		1 056		
Eget Kapital 2016-12-31	50 000	35 319	10 000	84 89	35 559	215 772

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2016	2015
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1, 5	155 666	153 140
Övriga rörelseintäkter	2	2 698	2 605
Summa nettoomsättning		158 365	155 745
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3	-54 775	-52 809
Reparations- och underhållskostnader	4	-26 462	-29 802
Fastighetsskatt		-3 057	-3 301
Summa fastighetskostnader		-84 293	-85 912
Driftnetto		74 072	69 834
Avskrivningar byggnader		-23 466	-22 680
Avyttring byggnad och mark		-258	
Återföring nedskrivningar	10	9 811	
Bruttoresultat		60 159	47 154
Administrations-, IT- och försäljningskostnader			
Avskrivningar inventarier		-96	-159
Övriga kostnader	5, 6, 7	-23 096	-23 352
Rörelseresultat		36 967	23 644
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		152	197
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 284	-11 975
Resultat efter finansiella poster		28 835	11 866
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond			-1 006
Åter periodiseringsfond		1 457	
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-5 076	-517
ÅRETS RESULTAT		25 217	10 342

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	878 698	821 057
Inventarier	11	308	404
Pågående nyanläggningar	12	101 652	38 207
Summa		980 658	859 668
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	13	11 550	11 550
Långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Summa		11 590	11 590
Summa anläggningstillgångar		992 248	871 258
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av bränsle		277	238
		277	238
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		422	377
Övriga fordringar		3 403	2 669
Fordringar hos dotterföretag		0	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 106	2 197
Summa		5 931	5 270
Kassa och bank		0	8 435
Summa omsättningstillgångar		6 208	13 943
SUMMA TILLGÅNGAR		998 456	885 201

BELOPP I TKR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		35 320	36 376
Reservfond		10 000	10 000
Summa		95 320	96 376
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		95 235	83 838
Årets resultat		25 217	10 342
Summa		120 451	94 179
Summa eget kapital		215 772	190 555
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	16	4 011	5 468
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	11 788	6 712
Långfristiga lån			
Lån från kreditinstitut	18	454 000	391 000
Kortfristiga lån			
Lån från koncernföretag	18	251 200	251 200
Summa		705 200	642 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 162	25 578
Skulder till koncernföretag		20	
Skatteskulder			
Övriga skulder		337	370
Checkkredit		23 300	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	17 867	14 317
Summa		61 685	40 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		998 456	885 201

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	28 835	11 866
Avskrivningar och nedskrivningar som belastat resultatet	13 751	22 839
Årets skatt		-837
Resultat vid utrangering och försäljning av fastigheter och inventarier	173	-4
	42 759	33 863
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-25	17 702
Ökning (-) / minskning (+) förråd och varulager	-39	3
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-2 516	9 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 179	60 756
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-134 914	-60 900
Utbetalning för förvärv av inventarier		-402
Inbetalning från försäljning av inventarier		160
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134 914	-61 142
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder	63 000	-18 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	63 000	-18 800
Periodens kassaflöde	-31 735	-19 187
Likvida medel vid periodens början	8 435	27 622
Likvida medel vid periodens slut	-23 300	8 435

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Företaget innehar samtliga aktier i Nynäshamns Exploatering AB (org nr 556041-4186) samt Tegeltraven Holding AB (org nr 556907-1219). Företaget har valt att inte upprätta koncernredovisning med hänvisning till 7 kap. 5§ i Årsredovisningslagen, då dotterföretagen är av ringa betydelse med hänsyn till kravet i 6§ avseende rättvisande bild.

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.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

En extern värdering av fastigheterna har gjorts under året. Tillämpad värderingsmodell baseras på fastigheternas diskonterade driftnetton.

Följande avskrivningstider tillämpas:

AVSKRIVNINGSTID	ANTAL ÅR
<i>Byggnader och mark</i>	
Stammar	50
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
Stomme	50
Övrigt	20
<i>Inventarier</i>	
	5

Leasingkontrakt

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Företagets uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Intäkter

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt.

Inkomstskatt

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 22 % 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. Presentation i Not nr 17.

Fordringar

Fordringar har värderats individuellt till det värde fordringarna beräknas inflyta.

Varulager

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

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpningen av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs.

Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antaganden ses över regelbundet. Eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs, om den endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Noter och tilläggningsupplysningar

Not 1 • Hyresintäkter

Specificering av hyresintäkter:

TKR	2016	2015
Totalhyra		
Bostäder	149 948	147 143
Lokaler	2 978	2 953
Garage och parkeringsplatser	5 580	5 392
Summa	158 506	155 488
Hyresbortfall		
Bostäder	-1 859	-1 318
Lokaler	-394	-405
Garage och parkeringsplatser	-517	-545
Summa	-2 771	-2 268
Netto		
Bostäder	148 088	145 824
Lokaler	2 584	2 548
Garage och parkeringsplatser	5 063	4 847
Summa	155 735	153 219
Därutöver avseende bostäder:		
Generella avtals-/hyresrabatter	-69	-79
Summa hyresintäkter	155 666	153 140
Summa nettohyror för bostäder	148 019	145 744
Summa nettohyror övrigt	7 647	7 395

Not 2 • Transaktioner med närstående

För bolaget avser 0,0 (0,0) procent av årets försäljning till egna dotterföretag.

Not 3 • Driftkostnader

TKR	2016	2015
Fastighetsskötsel	-9 589	-10 422
varav personalkostnader	-2 423	-2 570
El	-4 022	-3 926
Vatten	-11 613	-11 518
Sophantering	-3 694	-3 344
Värme	-19 994	-18 476
Fastighetsförsäkring	-1 135	-1 168
Kabel-tv	-1 459	-1 526
Hyres- och kundförluster	-348	-334
Övriga driftkostnader	-2 919	-2 095
Summa driftkostnader	-54 775	-52 809

Not 4 • Reparations- och underhållskostnader

TKR	2016	2015
Reparationer	-6 871	-6 380
Vattenskador	-2 589	-2 157
Vitvaror	-2 629	-2 745
VLU	-975	-1 181
Planerat underhåll	-13 398	-17 338
Summa reparations- och underhållskostnader	-26 462	-29 802

Not 5 • Operationella leasingavtal

AB NYNÄSHAMNSBOSTÄDER SOM LEASETAGARE, TKR	2016	2015
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	0	29
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	318	1 440
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	318	1 469

Fortsättning not 5

AB NYNÄSHAMNSBOSTÄDER SOM LEASEGIVARE, TKR	2016	2015
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	38 692	38 053
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	896	930
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	39 589	38 982

Not 6 • Personal

Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:

	2016	2015
Kvinnor	10	11
Män	13	13
Totalt anställda	23	24

Löner och ersättningar har uppgått till:

TKR	2016	2015
Styrelsen och verkställande direktören	-1 283	-1 269
Övrig personal	-8 819	-8 755
Summa löner och ersättningar	-10 103	-10 024
Sociala kostnader inkl. pensionskostnader	-4 404	-4 385
Pensionskostnader	-1 220	-1 237
varav pensionskostnader avseende vd	-256	-256

Vd har ett ordinarie anställningsavtal med bolaget. Uppsägningstiden är sex månader från vd:s sida och tjugo fyra månader från bolaget.

KÖNSFÖRDELNING	Antal	Varav män, %
Styrelseledamöter	5	80
Vd och andra ledande befattningshavare	5	20

Not 7 • Ersättning till revisorer

TKR	2016	2015
Revision, ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	-336	-363
Andra uppdrag än revision, ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	0	-75
Summa ersättning till revisorer	-336	-438

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra. Allt annat är *andra uppdrag*.

Not 8 • Räntekostnader och liknande resultatposter

TKR	2016	2015
Ränta på långfristiga skulder	-8 282	-11 973
Övriga ränte-/finansiella kostnader	-2	-2
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-8 284	-11 975

Not 9 • Skatt på årets resultat

TKR	2016	2015
Aktuell skatt	0	-837
Uppskjuten skatt	-5 076	320
Summa skatt på årets resultat	-5 076	-517
Redovisat resultat före skatt	30 292	10 859
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-6 664	-2 389
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13	-12
Skatteeffekt på övriga avdragsgilla kostnader	6 683	1 743
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	-173
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-6	-6
Redovisad skattekostnad	0	-837

Not 10 • Byggnader och mark

TKR	2016	2015
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	951 176	927 917
Årets ny- och tillbyggnad	46 257	23 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	997 433	951 176
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-242 076	-220 452
Årets avskrivningar enligt plan	-22 127	-21 624
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-264 203	-242 076
Ingående ackumulerade uppskrivningar	36 376	37 431
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 055	-1 055
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	35 320	36 376
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-42 218	-42 218
Årets återföring av nedskrivning	9 811	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 407	-42 218
Utgående restvärde för byggnader	736 143	703 258
MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	117 798	117 798
Under året anskaffad mark	24 756	
Utgående restvärde för mark	142 555	117 798
Utgående restvärde för byggnader och mark	878 698	821 057
Taxeringsvärden		
Byggnader	859 330	764 798
Mark	293 595	261 854
Summa taxeringsvärden	1 152 925	1 026 652

Fått nytt beslut på taxeringsvärden på Ratten 1 och Humlan 9 från skatteverket, korrigerad 2015.

Marknadsvärde, totala beståndet: 2 061 811 tkr

Not 11 • Inventarier

TKR	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 259	5 191
Nyanskaffningar under året		402
Försäljningar och utrangeringar	-693	-334
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 566	5 259
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för	-4 854	-4 874
Försäljningar och utrangeringar	693	178
Årets avskrivningar enligt plan	-96	-159
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 258	-4 854
Bokfört värde inventarier	308	404

Not 12 • Pågående nyanläggningar

TKR	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 207	566
Investeringar i nyproduktion under året	63 444	38 207
Investeringar i om- och tillbyggnad under året	71 000	23 259
Omfört under året, fastigheter	-71 000	-23 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 652	38 207

Not 13 • Aktier i dotterbolag

TKR	Anskaffningsvärde	Bokfört värde
Tegeltraven Holding AB, 556907-1219, andel 100 %	50	50
Nynäshamns Exploatering AB, 556041-4186, andel 100 %	26 500	26 500
Summa aktier i dotterbolag	26 550	26 550
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	11 550	26 550
Utgående anskaffningsvärden	11 550	26 550
Ingående nedskrivningar	0	-15 000
Utgående nedskrivningar	0	-15 000
Utgående bokfört värde aktier i dotterbolag	11 550	11 550
Nynäshamns Exploatering AB, 556041-4186		11 500
Tegeltraven Holding AB, 556907-1219		50
Summa		11 550

Not 14 • Långfristiga värdepappersinnehav

TKR	2016	2015
Husbyggnadsvaror HBV Insatskapital	40	40
Summa långfristiga värdepappersinnehav	40	40

Not 15 • Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TKR	2016	2015
Fastighetsförsäkring	1 037	881
Övriga kostnader	2 106	1 315
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 143	2 197

Not 16 • Obeskattade reserver

TKR	2016	2015
Periodiseringsfond Taxeringsåret 2012		1 151
Periodiseringsfond Taxeringsåret 2013	3 005	3 311
Periodiseringsfond Taxeringsåret 2016	1 006	1 006
Summa obeskattade reserver	4 011	5 468

Not 17 • Uppskjuten skatt

TKR	2016	2015
Fusion Telegrafan	0	1 632
Temporära skillnader för byggnader och mark	11 787	5 080
Summa Uppskjuten skatt	11 787	6 712

Not 18 • Lån

TKR	2016		2015	
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år
Lån till kreditinstitut	454 000	0	391 000	0
Lån till koncernföretag	251 200	0	251 200	–
Summa långfristiga skulder	705 200		642 200	

Kapitalbindningstid	Lånebelopp i kr
2017	135 000 000
2018	125 000 000
2019	124 000 000
2020	70 000 000
Summa	454 000 000

Av lånestocken, 454 mkr, är räntebindningstiden för 250 mkr bestämd via swapavtal. Marknadsvärde på swappar är -22,8 (-22,1) mkr. Kommunen har tecknat borgen för lån från kreditinstitut med 454 mkr (391 mkr).

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten räntekostnader och liknande resultatposter. Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, eller löses in eller att säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Not 19 • Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TKR	2016	2015
Upplupna räntekostnader	702	2 227
Förutbetalda hyresintäkter	12 105	8 134
Övriga upplupna kostnader	5 060	3 957
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	17 867	14 317

Not 20 • Ställda säkerheter

TKR	2016	2015
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	224	224

Nynäshamn den 1 mars 2017

Tommy Söderblom
Ordförande

Bo Persson

Helen Sellström Edberg

Tommy Cumselius

Göran Briving

Sanja Batljan
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 mars 2017

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Nynäshamnsbostäder, organisationsnummer 556292-3747

Vi av fullmäktige i Nynäshamns kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat bolagets verksamhet. Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten har bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Den interna kontrollen bedöms ha varit tillräcklig.

Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigsgransknings-PM.

Nynäshamn den 2 mars 2017

Göran Palmedal

Kenneth Åhs

*Av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun
utsedd lekmannarevisor*

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Nynäshamnsbostäder, organisationsnummer 556292-3747

Rapport om årsredovisningen Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Nynäshamnsbostäder för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Nynäshamnsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Nynäshamnsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB

Nynäshamnsbostäder för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Nynäshamnsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 2 mars 2017

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

ADRESS	BOSTADSOMRÅDE	LÄGENHETER			LOKALER	FÖRRÅD	PARKERING	
		Nybyggnadsår	Antal	Total yta m²	Antal	Antal	Garage, antal	P-platser, antal
ÖSMO								
Torgvägen 2–12	Marknadsplatsen 31–33	1953	110	6 174	8	1	6	37
Mejerivägen 2–8	Tallhöjden 1	1962	66	3 789	3	9	6	38
Tallvägen 18–23, 10–17	Tallhöjden 2–4	1963	93	6 191	1	14	10	87
Nyblevägen 19–21	Vansta 5:621	2009	38	2 332				40
NYNÄSHAMN								
Södra								
Toppstigen 2–6, 1–7	Ametisten 1 (Turkosen 1)	1955	113	7 462	1	16	9	46
Krokvägen 7–9, 3–5	Rubinen 1 (Topasen 1)	1957	75	4 904		5	25	19
Estövägen 5, Valthornsvägen 1–3	Duvhöken 3 (Sparvhöken 3)	1958	78	5 006	2	11	41	1
Valthornsvägen 2, 5–9	Duvhöken 4 (Kungsörnen 2)	1960	112	6 785	1	20	12	44
Estövägen 1–3, 2, 4	Hägern 10 (Tranan 6)	1963	105	6 405	3	8	39	82
Estövägen 7–9	Havsörnen 6	1963	36	2 583	1	12	17	16
Centrala								
Odins/Sigynsväg	Sländan 1	1967	151	11 094	4	16	9	86
Heimdalsvägen	Ratten 1	1954	270	15 972	13	10	6	81
Lokmannavägen k-garage	Ratten 1	1966					32	
Åkargränd 4, Fredsgatan 19–21	Balder Östra 9	2009	77	4 650		23	25	54
Industrivägen 2, Nynäsvägen 12	Telegrafan 12	2014	37	2 681		39		30
Lövlundsvägen/Apoteksgatan	Apotekaren 6	2016	35	2 603	1			17
Norra								
Backluravägen 3–5	Staven 1–2	1977	84	7 158	1	3		
Backluravägen 7–11	Staven 3–5	1979	54	4 703				
Backluravägen 13–17	Staven 6–8	1971	120	8 610		1		
Backluravägen 3–17, park, pannc	Staven 9–10						20	147
Backluravägen 19-21	Ribban 1–2	1976	36	3 135				
Backluravägen 23–25, park	Ribban 3–4	1974	42	3 105				112
Backluravägen 20–28	Släggan 2	1993	104	9 086	2	3	41	73
Backluravägen 30–112	Släggan 2	2002	42	3 222				32
SORUNDA								
Hoxlavägen 3–7, Spångbroortorg 3–5	Hoxla 11:10	1960	38	1 775	5	6	12	15
Carl Bondes väg 2–10	Sunnerby 1:121	1968	45	3 142	1	10	24	21
Kyrkgatan 7–9	Torp 10:7	2009	12	777				15
Kyrkgatan 10–12	Torp 18:3	1983	12	996			9	11
STORA VIKA								
Marstavägen 1	Marsta 4:14	1950	11	664		4		
Marstavägen 3–5	Marsta 4:13	1950	20	1 245		11		
Hillersjövägen 1–3	Marsta 4:6	1952	16	876	3			
Myrbacksvägen 4	Marsta 4:27	1957	16	1 002	1	6		
Myrbacksvägen 2	Marsta 4:28	1956	15	1 001	1	4		
Mariebergsvägen 4–50, park	Marsta 5:64, 5:70	1989	24	1 984			61	156
Hillersjövägen 6–8	Marsta 4:8	1948	15	745				
Hillersjövägen 4	Marsta 4:7	1950	6	376				
Hillersjövägen 2	Marsta 4:5	1948	7	378				
Bondängsvägen 7	Marsta 4:3	1950	2	219				
Bondängsvägen 1–5	Marsta 4:2	1951	10	634				
Marstavägen 2–10	Marsta 4:12	1948	45	3 465				
Ladbacksvägen 2–4	Marsta 4:10	2009	12	777				31
MARK								
Mark, Nynäshamn	Apotekaren 6							
Mark, Nynäshamn	Biet 2, Nynäshamn 2:13, 2:90							
Mark, Nynäshamn	Kullsta 2							
Mark, Stora Vika	Marsta 4:29, 4:4, 4:9							
Parkeringsyta, Nynäshamn	Humlan 9							32
Mark, Nynäshamn	Telegrafan 11							
			2 184	147 703	52	232	404	1 323
Total yta Nynäshamnsbostäder: 151 125 m²								



AB Nynäshamnsbostäder

Tel: 08-520 687 00

E-post: info@nynasbo.se

Webbplats: www.nynasbo.se