

NYNÄSHAMNSBOSTÄDER ÅRSREDOVISNING

2017



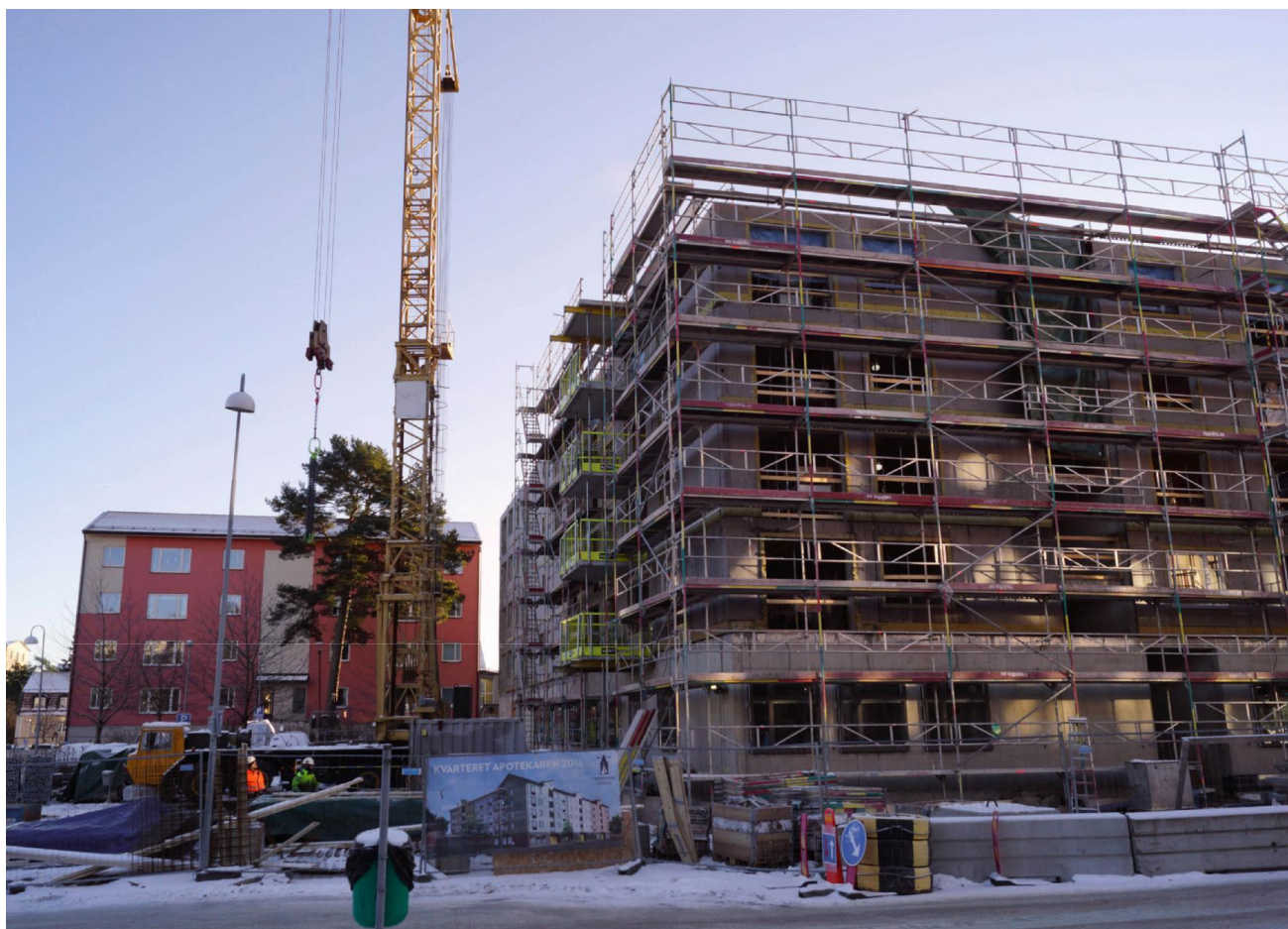


Innehåll

VÄLKOMMEN	3
VD HAR ORDET	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	5
FEMÅRSÖVERSIKT	6
RESULTATRÄKNING	7
BALANSRÄKNING	8
KASSAFLÖDESANALYS	10
REDOVISNINGSPRINCIPER	11
NOTER	12
GRANSKNINGSRAPPORT	15
REVISIONSBERÄTTELSE	16
FASTIGHETSFÖRTECKNING	17



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 2 197 lägenheter. Årsomsättningen uppgår till 158 miljoner och vi hade vid årsskiftet 21 anställda. Det beräknade marknadsvärdet på Nynäshamnsbostäders fastigheter uppgår i nuläget till 2,3 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.

AFFÄRSIDE

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

ÅRET 2017 I SAMMANDRAG

- Godkänt bygglov för 94 lgh
- Hela Estö området har blivit stambytt
- 1200 lgh har fått möjlighet att sortera matavfall
- Samtliga bostadområden har besökts för dialog

"HYRESGÄSTERNA ÄR VÅRA STJÄRNOR"



Sjömän, upptäckare och äventyrare har i alla tider navigerat efter sol och stjärnor. I vårt fall heter stjärnorna inte Sirius, Vega eller Polstjärnan, utan snarare Lisa, Samir och Sören eller något liknande. För oss är det nämligen våra hyresgäster som är stjärnorna. Ska vi styra vår egen skuta rätt är det dem vi frågar om vägledning. 2017 gjorde vi därför en stor boendeundersökning och genomförde ett antal bomöten ute i beståndet.

Den här typen av undersökningarna gör vi med jämna mellanrum, men extra positivt var att deltagandet det här året var det största hittills. Bofrågor är något som inte bara intresserar – det engagerar. Enkäten har framför allt bidragit till ett gott kvantitativt underlag, medan de bomöten vi haft tillsammans med våra hyresgäster gett många bra kvalitativa insikter.

Trygghetsfrågor ligger i topp på hyresgästernas prioriteringslista, och det är något vi själva också alltid rankar högt. Vårt arbete har under året fortsatt med en rad olika insatser, allt från stöldskyddsmärkning och nya passersystem till trygghetsbesiktningar.

Nybyggnation för olika typer av boende är också ett högintresseområde, dels för befintliga hyresgäster som vill byta, men självklart även för de kommuninneväsnare som idag saknar egen bostad. Bygglovet för nya projektet Telegrafan 12 är nu godkänt och det jobbas löpande vidare med andra projekt, som exempelvis "Humlan" i Gröndal.

Miljöarbete är något annat som engagerar och även här fortsätter vårt arbete med energioptimering, källsortering och återvinning av matavfall. De är trista att ta upp, men det råttproblem hela landet, och i synnerhet storstäderna haft, har skapat utmaningar även för oss och tvingat oss till åtgärder som ibland kan ha gjort att miljöarbetet fått stå något tillbaka. Bland annat har några grovsoprum fått stänga.

Betydligt roligare är det att prata om den uppdatering till fiberteknologi som installerats och i princip är klar. Nu finns tillgång till fiber-TV och möjlighet att koppla upp dator med det nya systemet, eller uppgradera till IP-telefoni.

Det var också under det gångna året vi på Nynäshamnsbostäder själva flyttade in i våra nya, egna, lokaler. Vi har nu "boat" in oss ordentligt och finns på Lövlundsvägen 8A, i samma fastighet som några av våra egna hyresgäster.

Förutom ett stort tack till våra boende, dels för hjälp med enkäter och bomöten men också för att ni valt oss som värd, vill jag passa på att uppmärksamma några andra stjärnor – mina medarbetare. Ert arbete är uppskattat och ert engagemang helt avgörande för vårt arbets slutresultat. Stort tack!

Nu är du välkommen att titta vidare på årets verksamhet och siffror. Sammanfattningsvis kan jag här bara kort berätta att resultatet för 2017 blev 13,9 miljoner kronor.

Sanja Batljan,
vd Nynäshamnsbostäder

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Nynäshamnsbostäder (org. nr 556292-3747) för räkenskapsåret 2017.

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 2 197 lägenheter och en uthyrningsbar bostadsyta om 147 703 kvm, 52 lokaler, 232 förråd och 1 727 parkeringsplatser/garage. Bolagets omsättning uppgick till 165,7 (158,4) mkr. Medelantalet anställda var 21 (23) personer.

UTHYRNING

Efterfrågan på bolagets lägenheter har även under 2017 varit mycket stor. Uthyrningsgrad uppgick till 98,7 % (98,8). Det totala ekonomiska hyresbortfallet uppgick under året till 2,8 mkr (2,8). Orsaken hänförs till spärrade lägenheter vid mer omfattande stambyte, renovering, och vattenskador. Fördelning av hyresbortfallet: Bostäder 1,9 mkr (1,8), Lokaler 0,3 mkr (0,4) Bilplatser: 0,6 mkr (0,5).

Hyresgästernas avflyttning uppgår till 11 % (12) varav 1 % (2) flyttar inom beståndet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

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

Under året har vi upphandlat och fått bygglov för 94 lägenheter på Telegrafan 12. Bolaget arbetar parallellt med cirka 150 bostäder i detaljplaneskedet på två fastigheter som vi äger själva: Humlan 9 (detaljplanen antagande på kommunfullmäktige 2018) och Kullsta 2.

Nynäshamn växer, Stockholmsregionen växer. Vi tror på fortsatt stark efterfrågan på lägenheter. Bidragande faktor är Nya hamnterminalen i Norvik som började byggas 2016 och första fartygen ska anlöpa i slutet av 2019.

Resterande 36 lägenheter på Estövägen 7-9 har stambytt och därmed omfattande stambyte som påbörjades 2015, hela Estövägen och Valthornsvägen 202 lägenheter har stambytt klart.

På Heimdalsvägen 11 och Toppstigen 6 har de stora skorstenarna till fd panncentralerna nyrenoverats.

Samtliga bostäder har fiber i lägenheterna och vi har gått över till det nya tv avtalet som innebär att vi numera har Telia och paket Lagom i våra fastigheter.

Möjlighet till matavfallsortering har utökats till ytterligare ca 1200 av våra lägenheter, kvarstår 336 lägenheter som får matavfallsortering under 2018.

Backluravägen 3-25 har fått ett nytt passersystem där även grovsoprummen ingår.

I samband med den ökade kostnadsutvecklingen för Nynäshamnsbostäder genomfördes, efter förhandlingar med Hyresgästföreningen, en generell hyreshöjning från första april med 0,75%.

INVESTERINGAR

Årets investeringar uppgår till 25,3 mkr (134 mkr) och merparten är avlutade stambyten på Estövägen.

EKONOMI

Newsec har på uppdrag av AB Nynäshamnsbostäder genomfört en samordnad värdering av bolagets fastighetsbestånd. Vid värderingstillfället (december 2017) hade bolagets fastigheter ett marknadsvärde på 2,3 miljarder kronor (2,1). Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 1 miljarder kronor. (0,9).

Förslag till disposition av bolagets vinst.

Årets resultat uppgick till 13 923 850,38 kronor.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR

Balanserat resultat	120 451 387 kronor
Årets resultat	13 923 850 kronor
Totalt	134 375 237 kronor

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

Överförs till ny räkning kronor:	134 375 237 kronor
----------------------------------	--------------------

FEMÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013*
Hyresintäkter, mkr	162	156	153	161	184
Resultat efter finansiella poster, mkr	17	29	12	4	12
Eget Kapital, mkr	230	216	191	180	173
Avkastning totalt kapital %	2,6%	3,7%	2,7%	2,9%	3,8%
Likviditet, %	8%	10%	35%	168%	104%
Soliditet justerad %	54,5%	52,7%	48,6%	43,3%	42,1%
Soliditet synlig %	23,0%	21,9%	22,0%	20,8%	17,3%
Belåningsgrad marknadsvärde, %	20,0%	22,0%	40,0%	48,0%	46,0%
Balansomslutning, mkr	994	998	885	882	999
Vakansgrad bostäder %	1,2%	1,3%	0,9%	0,4%	0,3%
Bokfört värde fastigheter, mkr	973	879	821	820	895
Investeringar, mkr	25	134	61	88	37
Antal anställda	21	23	24	26	27
Antal lägenheter	2197	2184	2149	2149	2620

* 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

RESULTATDISPOSITION

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie kapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst	Övrigt fritt eget kapital	
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	84 894	35 559	215 772
Årets resultat					13 924	
Upplösning till följd av årets avskrivningar/uppskrivningar		- 1 056		1 056		
Eget Kapital 2017-12-31	50 000	34 263	10 000	85 950	49 483	229 696

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2017	2016
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	162 458	155 667
Övriga rörelseintäkter	2	3 207	2 698
Summa nettoomsättning		165 666	158 365
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3	-54 437	-54 775
Reparations- och underhållskostnader	4	-30 990	-26 462
Fastighetsskatt		-3 271	-3 057
Summa fastighetskostnader		-91 699	-84 293
Driftnetto		73 967	74 072
Avskrivningar byggnader		-26 678	-23 466
Avyttring byggnad och mark		-155	-258
Återföring nedskrivningar	10		9 811
Bruttoresultat		47 134	60 159
Administrations-, IT- och försäljningskostnader			
Avskrivningar inventarier		-80	-96
Övriga kostnader	5, 6, 7	-22 249	-23 096
Rörelseresultat		24 805	36 967
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 452	-8 284
Resultat efter finansiella poster		17 417	28 835
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-3 890	
Åter periodiseringsfond			1 457
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	396	-5 076
ÅRETS RESULTAT		13 924	25 217

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	973 085	878 698
Inventarier	11	228	308
Pågående nyanläggningar	12	5 743	101 652
Summa		979 055	980 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	13	11 550	11 550
Långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Summa		11 590	11 590
Summa anläggningstillgångar		990 645	992 248
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av bränsle		227	277
		227	277
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		839	422
Övriga fordringar		403	3 403
Fordringar hos dotterföretag		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 875	2 106
Summa		3 116	5 931
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		3 343	6 208
SUMMA TILLGÅNGAR		993 989	998 456

BELOPP I TKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		34 265	35 320
Reservfond		10 000	10 000
Summa		94 265	95 320
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		121 507	95 235
Årets resultat		13 924	25 217
Summa		135 431	120 451
Summa eget kapital		229 696	215 772
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	16	7 901	4 011
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	8 825	11 788
Långfristiga lån			
Lån från kreditinstitut	18	454 000	454 000
Kortfristiga lån			
Lån från koncernföretag	18	251 200	251 200
Summa		705 200	705 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 693	20 162
Skulder till koncernföretag			20
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		918	337
Checkkredit		5007	23 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	19 750	17 867
Summa		42 368	61 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		993 989	998 456

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	17 418	28 835
Avskrivningar och nedskrivningar som belastat resultatet	26 758	13 751
Årets skatt	-2 567	
Resultat vid utrangering och försäljning av fastigheter och inventarier	142	173
	41 751	42 759
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	985	-25
Ökning (-) /minskning (+) förråd och varulager	50	-39
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	804	-2 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 590	40 179
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-25 311	-134 914
Utbetalning för förvärv av inventarier	0	0
Inbetalning från försäljning av inventarier	14	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 297	-134 914
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder		63 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	63 000
Periodens kassaflöde	18 293	-31 735
Likvida medel vid periodens början	-23 300	8 435
Likvida medel vid periodens slut	-5 007	-23 300

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, uträknas 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 avskrivningsbarabelop 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	50-100
Övrigt	20-50
<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 förutbetalda 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 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1	Hyresintäkter	
Specifisering av hyresintäkter		
<i>Totalhyra</i>	2017	2016
Bostäder	156 560	149 948
Lokaler	2 894	2 978
Garage & P-platser	5 874	5 580
Summa	165 328	158 506
<i>Hyresbortfall</i>		
Bostäder	-1 917	-1 859
Lokaler	-332	-394
Garage & P-platser	-552	-517
Summa	-2 801	-2 771
<i>Netto</i>		
Bostäder	154 643	148 088
Lokaler	2 562	2 584
Garage & P-platser	5 322	5 063
Summa	162 527	155 735
<i>Däruöver avseende bostäder:</i>		
Generella avtals-/ hyresrabatter	-69	-69
<i>Övriga rabatter</i>		
Summa hyresintäkter	162 458	155 666
Summa nettohyror för bostäder	154 574	148 019
Summa nettohyror övrigt	7 884	7 647

Not 2	Transaktioner med närstående
För bolaget avser 0,0 (0,0) procent av årets försäljning egna dotterföretag.	

Not 3	Driftkostnader	
	2017	2016
Fastighetsskötsel	-11 614	-9 589
(varav personalkostnader)	-2 248	-2 423
El	-3 978	-4 022
Vatten	-11 864	-11 613
Sophantering	-4 312	-3 694
Värme	-20 473	-19 994
Fastighetsförsäkring	-1 386	-1 135
Kabel-tv	-1 503	-1 459
Hyres- och kundförluster	-121	-348
Övriga driftkostnader	-2 185	-2 919
Summa driftkostnader	-57 437	-54 775

Not 4	Reparations- och underhållskostnader	
	2017	2016
Reparationer	-8 970	-6 871
Vattenskador	-2 329	-2 589
Vitvaror	-1 998	-2 629
VLU	-1 432	-975
Planerat underhåll	-16 262	-13 398
Summa reparations- och underhållskostnader	-30 990	-26 462

Not 5	Operationella leasingavtal	
AB Nynäshamnsbostäder som leasetagare	2017	2016
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	0	0
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	439	318
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	439	318

AB Nynäshamnsbostäder som leasegivare	2017	2017
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	40 388	38 692
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	904	896
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	41 292	39 589

Not 6	Personal	
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
	2017	2016
Kvinnor	10	10
Män	11	13
Totalt anställda	21	23

Löner och ersättningar har uppgått till	2017	2016
Styrelsen och verkställande direktören	-1 331	-1 283
Övriga personal	-8 496	-8 819
Summa löner och ersättningar	-9 827	-10 103
Sociala kostnader inkl. pensionskostnader	-4 491	-4 404
Pensionskostnader	-1 327	-1 220
varav pensionskostnader avseende VD	-256	-256

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

Könsfördelning	Antal	Var av män
Styrelseledamöter	5	80%
VD och andra ledande befattningshavare	5	20%

Not 7	Ersättning till revisorer	
	2017	2016
Revision, PwC AB	-331	-336
Andra uppdrag än revision, PwC AB	0	0
Summa ersättning till revisorer	-331	-336

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	2017	2016
Ränta på långfristiga skulder	-7 450	-8 282
Övriga ränte-/finansiella kostnader	-1	-2
Summa räntekostnader och	-7 452	-8 284
-övriga finansiella kostnader		

Not 9 Skatt på årets resultat		
	2017	2016
Aktuell skatt	-2 567	0
Uppskjuten skatt	2 963	-5 076
Summa skatt på årets resultat	396	-5 076
Redovisat resultat före skatt	17 417	30 292
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-3 832	-6 664
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-12	-13
Skatteeffekt på övriga avdragsgilla kostnader	422	6 683
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	854	-6
Redovisad skattekostnad	-2 567	0

Not 10 Byggnader och mark		
Byggnader	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	997 433	951 176
Årets ny- och tillbyggnad	119 205	46 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 116 638	997 433
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-264 203	-242 076
Årets avskrivningar enligt plan	-24 999	-22 127
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-289 203	-264 203
Ingående ackumulerade uppskrivningar	35 320	36 376
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 055	-1 055
Utgående ackumulerade uppskrivningar	34 265	35 320
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-32 407	-42 218
Årets återföring av nedskrivning	0	9 811
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 407	-32 407
Utgående restvärde för byggnader	829 293	736 143
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 555	117 798
Under året anskaffad mark	1 237	24 756
Utgående restvärde för mark	143 792	142 555
Utgående restvärde för byggnader och mark	973 085	878 698

forts Not 10 Byggnader och mark		
Taxeringsvärden	2017	2016
Byggnader	869 687	859 330
Mark	296 099	293 595
Summa taxeringsvärden	1 165 786	1 152 925
Marknadsvärde, totala beståndet	2 298 526 tkr	

Not 11 Inventarier		
	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 566	5 259
Nyanskaffningar under året	4	0
Försäljningar och utrangeringar	-340	-693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 230	4 566
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 257	-4 854
Försäljningar och utrangeringar	336	693
Årets avskrivningar enligt plan	-80	-96
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 002	-4 258
Bokfört värde inventarier	228	308

Not 12 Pågående nyanläggningar		
	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 652	38 207
Investeringar i nyproduktion under året	1 957	63 444
Investeringar i om- och tillbyggnad under året	17 611	71 000
Omfört under året, fastigheter	-115 477	-71 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 743	101 652

Not 13 Aktier i dotterbolag			Anskaffningsvärde	
Bolag	Orgnr	Säte	Andel, %	
Tegeltraven Holding AB	556907-1219	Nynäshamn	100	50 50
Nynäshamns Exploatering AB	556041-4186	Nynäshamn	100	11500 11500
Summa aktier i dotterbolag				11550 11550

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	11550	11550
Försäljning/utrangering/fusion	0	0
Utgående anskaffningsvärden	11550	11550
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Utgående bokfört värde aktier i dotterbolag	11550	11550

Nynäshamns Exploatering AB	556041-4186	11500
Tegeltraven Holding AB	556907-1219	50
		11550

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
	2017	2016
Husbyggnadsvaror HBV, insatskapital	40	40
Summa långfristiga värdepappersinnehav	40	40

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2017	2016
Fastighetsförsäkring	1 386	1037
Övriga	1 875	2 106
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 260	3 143

Not 16 Obeskattade reserver		
	2017	2016
Periodiseringsfond	3 005	3 005
Periodiseringsfond	1 006	1 006
Periodiseringsfond	3 890	0
Summa Obeskattade reserver	7 901	4 011

Aktiekapital uppgår till 50 000 000 kr om kvotvärde 1 000 kr styck.

Not 17 Uppskjuten skatt		
	2017	2016
Temporära skillnader på byggnader och mark	8 825	11 787
Summa Uppskjuten skatt	8 825	11 787

Not 18 Lån				
	2017 Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	2016 Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år
Lån till kreditinstitut	454 000	0	454 000	0
Lån till koncernföretag	251 200	0	251 200	-
Summa långfristiga skulder	705 200		705 200	

Kapitalbindningstid	Lånebelopp i kr	
2018	125 000 000	Av lånestocken, 454 mkr, är räntebindningstiden för 250 mkr bestämd via swapavtal.
2019	124 000 000	
2020	168 000 000	
2021	37 000 000	Marknadsvärde på swappar är -18,3 (-22,8) mkr
Summa	454 000 000	

Kommunen har tecknat borgen för lån från kreditinstitut med 454 mkr (454 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 säkringsinstrumenten förfaller, säljs eller löses in eller att säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2017	2016
Upplupna räntekostnader	694	702
Förutbetalda hyresintäkter	12 611	12 105
Övriga upplupna kostnader	6 446	5 060
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	19 750	17 867

Not 20 Eventuella förpliktelser		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	188	203



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 sakkunnigs gransknings-PM.

Nynäshamn den 28 februari 2018

Göran Palmedal

Kenneth Åhs

*Av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun
utsedda lekmannarevisorer*

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 2017. 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 2017 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 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

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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 2017 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 verksamhetsåret, 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Nynäshamn den 28 februari 2018

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSBETECKNING

Adress	Bostadsområde	Nybyggnadsår	Lägenheter				Lokaler	Förråd	Parkering	
			Antal lgh	Total yta m2	Hyra kr/m2	Årshyra tkr	Antal lokaler	Antal förråd	Garage Antal	P-platser Antal
ÖSMO										
Torgvägen 2-12	Marknadsplatsen 31-33	1953	112	6 174	1 037	6 400	8	1	6	37
Mejervägen 2-8	Tallhöjden 1	1962	66	3 789	1 088	4 121	3	9	6	38
Tallvägen 18-23, 10-17	Tallhöjden 2-4	1963	93	6 191	983	6 084	1	14	10	87
Nyblevägen 19-21	Vansta 5:621	2009	38	2 332	1 533	3 576	0	0	0	40
NYNÄSHAMN										
SÖDRA										
Toppstigen 2-6, 1-7	Ametisten 1 (Turkosen 1)	1955	113	7 462	1 032	7 703	1	16	9	46
Krokvägen 7-9, 3-5	Rubinen 1 (Topasen 1)	1957	75	4 904	1 087	5 331	0	5	25	19
Estöv 5, Valthornsv 1-3	Duvhöken 3 (Sparvhöken 3)	1958	78	5 006	1 054	5 276	2	11	41	1
Valthornsvägen 2, 5-9	Duvhöken 4 (Kungsörnen 2)	1960	112	6 785	1 085	7 359	1	20	12	44
Estövägen 1-3, 2, 4	Hägern 10 (Tranan 6)	1963	105	6 405	1 081	6 927	3	8	39	82
Estövägen 7-9	Havsörnen 6	1963	36	2 583	942	2 434	1	12	17	16
CENTRALA										
Odins/sigynsväg	Sländan 1	1967	151	11 094	1 140	12 642	4	16	9	86
Heimdalsvägen	Ratten 1	1954	270	15 972	1 017	16 248	13	10	6	81
Lokmannav k-garage	Ratten 1	1966							32	0
Åkargränd 4, Fredsg 19-21	Balder Östra 9	2009	77	4 650	1 722	8 008	0	23	25	54
Industriv 2, Nynäsv 12	Telegrafan 12	2014	37	2 681	2 585	6 929	0	39		30
Lövlundsvägen/Apoteksgatan	Apotekaren 6	2016	46	2 603		675	1			17
NORRA										
Backluravägen 3-5	Staven 1-2	1977	84	7 158	966	6 915	1	3		
Backluravägen 7-11	Staven 3-5	1979	54	4 703	1 032	4 851	0	0		
Backluravägen 13-17	Staven 6-8	1971	120	8 610	1 024	8 820	0	1		
Mark	Staven 9 och 10								20	147
Backluravägen 19-21	Ribban 1-2	1976	36	3 135	898	2 816	0	0		
Backluravägen 23-25, park	Ribban 3-4	1974	42	3 105	1 043	3 239	0	0		112
Backluravägen 20-28	Släggan 2	1993	104	9 086	1 186	10 772	2	3	41	73
Backluravägen 30-112	Släggan 2	2002	42	3 222	1 133	3 652	0	0		32
SORUNDA										
Hoxlav 3-7, Spångbro Morg 3-5	Hoxla 11:10	1960	38	1 775	925	1 641	5	6	12	15
Carl Bondes väg 2-10	Sunnerby 1:121	1968	45	3 142	997	3 131	1	10	24	21
Kyrkgatan 7-9	Torp 10:7	2009	12	777	1 620	1 259	0	0		15
Kyrkgatan 10-12	Torp 18:3	1983	12	996	812	808	0	0	9	11
STORA VIKA										
Marstavägen 1	Marsta 4:14	1950	11	664	906	602	0	4		
Marstavägen 3-5	Marsta 4:13	1950	20	1 245	991	1 234	0	11		
Hillersjövägen 1-3	Marsta 4:6	1952	16	876	958	839	3	0		
Myrbacksvägen 4	Marsta 4:27	1957	16	1 002	904	906	1	6		
Myrbacksvägen 2	Marsta 4:28	1956	15	1 001	1 091	1 092	1	4		
Mariebergsvägen 4-50, park	Marsta 5:64, 5:70	1989	24	1 984	925	1 835	0	0	63	154
Hillersjövägen 6-8	Marsta 4:8	1948	15	745	1 148	855	0	0		
Hillersjövägen 4	Marsta 4:7	1950	6	376	999	376	0	0		
Hillersjövägen 2	Marsta 4:5	1948	7	378	1 059	400	0	0		
Bondängsvägen 7	Marsta 4:3	1950	2	219	840	184	0	0		
Bondängsvägen 1-5	Marsta 4:2	1951	10	634	1 044	662	0	0		
Marstavägen 2-10	Marsta 4:12	1948	45	3 465	922	3 195	0	0		
Ladbacksvägen 2-4	Marsta 4:10	2009	12	777	1 503	1 168	0	0		31
MARK										
Mark, Nynäshamn	Biet 2, Nynäshamn 2:13, 2:90									
Mark, Nynäshamn	Kullista 2									
Mark, Stora Vika	Marsta 4:29, 4:4, 4:9									
Parkeringsyta, Nynäshamn	Humlan 9									32
Mark, Nynäshamn	Telegrafan 11									
			2 197	147 703	42 313	160 965	52	232	406	1 321

Total yta Nynäshamnsbostäder (m2)

155 125



AB Nynäshamnsbostäder

Tel: 08-520 687 00

E-post: info@nynasbo.se

Webbplats: www.nynasbo.se