

2018 Årsredovisning

AB Nynäshamnsbostäder



Innehåll

VÄLKOMMEN	3
VD HAR ORDET	4
HÅLLBARHETSARBETE	5
STYRELSE	9
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	10
FEMÅRSÖVERSIKT	11
RESULTATRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	13
KASSAFLÖDESANALYS	15
VÄRDERINGSPRINCIPER	16
NOTER	17
GRANSKINGSRAPPORT	20
REVISIONSBERÄTTELSE	21
FASTIGHETSBETECKNING	22



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 2 198 lägenheter.

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 kommunens alla delar.



”Så bygger vi framtidens hem”

Arsredovisningens tid är visserligen summeringen och återblickarnas tid. Men ett retrospektiv är också grunden för hur vi vill att framtiden ska se ut - och byggas. Hos Nynäshamnsbostäder pågår därför en rad åtgärdsförbättringar för att bli en allt modernare värd. Och vi vet hur framtidens hem kommer att se ut. De är gröna, trygga och digitaliserade.

Som fastighetsägare har vi en rad styrmedel som hjälper oss att navigera rätt. Ett instrument är den stora undersökning som löpande görs med ett urval av våra hyresgäster. Här delar man med sig av ris och ros, av tankar, önskemål och förslag. En viktig del handlar om hur Nynäshamnsbostäder kan bli en allt grönare värd.

Arbetet med att få våra fastigheter ännu snällare mot miljön fortsätter. Aktivt jobbar vi med åtgärder som energioptimerar beståndet och ersätter bl.a. gamla vitvaror mot A-klassade. Löpande uppggraderar vi ventilationen i våra anläggningar, en åtgärd årets rekordvarma sommar gjorde särskilt påtaglig. Äldrad belysning byts till LED och i allmänna utrymmen sätts närvarostyrd belysning upp. Elen är, enligt kommunens mål, miljövänlig.

Arbetet för en minskning av utsläpp av växthusgaser har gjort att vi under året gått med i SABO:s klimatinitiativ. Fossiler är något som hör hemma i jorden - och ska få stanna där. I initiativet arbetar därför de allmännyttiga bostadsföretagen tillsammans för att bli fossilfria senast 2030 och samtidigt minska energianvändningen med 30%. En konkret åtgärd är att vi under året bytt oljeledningen i Hoxla mot bergvärme. Nu pågår en utredning kring hur vi bäst ersätter den sista kvarvarande oljeledningen i Sorunda med ett fossilfritt alternativ.

SABO har även startat ett digitaliseringsinitiativ. En stor del av framtiden handlar om den tekniska utvecklingen och här



vill vi i allmännyttan ha en aktiv roll för att bättre kunna påverka riktningen av digitala hem. Redan i dagens lägenheter värnas det om det som kallas den digitala demokratin.

Här kan alla hyresgäster ta till sig information, utnyttja tjänster och påverka genom de möjligheter modern teknologi ger. Internet, tv och IP-telefoni genom fiber finns i dag i alla våra fastigheter. Själva har vi under året arbetat med en ny hemsida, med allt fler fördelar för våra hyresgäster. Framtidens och dagens boende är också tryggt. Här finns brandvarnare, möjlighet till gallergrindar och lån av utrustning för att märka sin egendom. Framtidens hem är även rökfria. Faktum är att vi i våra nyproducerade fastigheter redan idag har rökförbud. Uppseendeväckande säger vissa, ett naturligt steg säger andra. Själva säger vi att det är tryggt för grannar, bra för folkhälsan och skonande för lägenheterna.

Just nyproducerade lägenheter blir det allt mer av. Under året har det byggts på "Nya Telegrafan 12" och lagom till sommaren kommer här 94 lägenheter få sina första hyresgäster. Nästa etapp är "Humlan" som nu ska handlas upp. Att vara en bostadsvärd innebär till stor del också hantering av finansiella medel. Hur det gångna årets siffror ser ut kan du läsa längre fram. Här vill jag bara kort nämna resultatet som efter bokslutsdispositioner ligger på 12,5 miljoner kronor.

Slutligen vill jag rikta ett tack till alla våra hyresgäster och ett extra tack till er som kämpar med att fylla i vår undersökning. Den hjälper oss att bli en allt bättre värd för dig. Jag vill också ge ett stort tack och en varm kram till alla mina medarbetare. Det är en ynnest att få jobba med er! Ni gör ett fantastiskt jobb och med hjälp av er kunskap och ert engagemang skapar vi tillsammans framtidens hem - redan idag.

Sanja Batljan IVD Nynäshamnsbostäder

HÅLLBARHETSARBETE

Miljöansvar

Uppföljning av miljöarbetet och beslut om hur miljöarbetet ska bedrivas hanteras av ledningsgruppen. Företaget fokuserar på konkreta miljöförbättrande åtgärder enligt kommunens övergripande mål och företagets affärsplan.

Kompetens och utbildning

En viktig faktor i företagets miljöarbete är den kunskap och det engagemang som alla anställda har. Samtliga medarbetare får fortlöpande grundläggande miljökunskap. Kunskap måste kontinuerligt utvecklas inom företaget, för att vi ska kunna möta framtida krav och förväntningar på vårt miljöarbete.

För att öka hyresgästernas kunskap och engagemang för miljöfrågor så har vi löpande information i vår kundtidning Världens Nyheter.

Inköp

Företaget skall ta största möjliga miljöhänsyn vid inköp av såväl varor som tjänster. Miljötänkandet skall styra våra vardagliga beslut.

Upphandlingar sker enligt LOU och entreprenörerna får endast använda produkter som uppfyller företagets uppställda kvalitets- och miljökrav. Vid inköp skall miljömärkta produkter prioriteras. Företaget kommer under kontraktstiden kontrollera att angivna krav uppfylls genom stickprovskontroller.

Drivmedel och transporter

Samtliga företagsbilar kommer att bytas ut till fordon med miljöinriktning. Idag har vi dieslbilar med partikelfilter. De kommer att börja bytas ut, två elbilar är beställda, kommer 2019. VDs tjänstebil är en miljövänlig laddhybrid. I enlighet med Nynäshamns kommuns miljömål kommer samtliga nyinköpta företagsbilar att vara fossilfria år 2021.

Resor som företas utanför kommunen för arbetets räkning skall i största möjliga mån

ske med kollektiva färdmedel. SL-biljetter finns att tillgå för personalen.

Företaget har tillgång till cyklar att nyttjas vid förflyttning inom tätorten.

Energi

Våra bostäder och lokaler värms till allra största del upp av fjärrvärme från fliseldning.

Ett fåtal lägenheter värms upp med direktverkande el, bergvärme och med olja.

Under 2018 har oljeeldningen i Hoxla Sorunda, ersatts med bergvärme. Utredning pågår för att ersätta den enda kvarvarande oljeeldningen på Carl Bondes väg i Sorunda med ett fossilfritt alternativ.

Nynäshamnsbostäder har gått med i Allmännyttans klimatinitiativ under 2018. Klimatinitiativet är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser, initierat av SABO.

Målet i initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 procent.

Alla våra fastigheter är energideklarerade vilket ger oss ett bra underlag inför vårt arbete att finna åtgärder för att minska energianvändningen. EnergideklARATIONER ska göras var 10:e år och vi har börjat upprätta nya deklARATIONER för flertalet av våra fastigheter.

Energioptimering sker genom att vi trimmar våra anläggningar, byter ventilation, byter fönster och karmar, sätter in närvarostyrd belysning i trapphus, carport och andra allmänna utrymmen. Successivt byter vi ut vitvaror till A-klassade vitvaror för bästa miljöprestanda. Vi upprustar löpande våra tvättstugor till miljövänligare alternativ. Belysning byts kontinuerligt till LED. Vi köper miljövänlig el enligt Nynäshamns kommuns miljömål.

Långsiktigt underhåll

Nynäshamnsbostäder satsar stora belopp årligen på underhåll av våra fastigheter, både interiört men också exteriört. Vi har

fastigheter med en medelålder av 40 år och med stigande ålder ökar underhållet.

För ett förbättrat inomhusklimat har vi installerat ett styrsystem i några av våra fastigheter. Styrsystemet är baserat på klimatprognoser. Genom att ta hänsyn till kommande utomhustemperatur, kan en jämnare värmekurva köras, än om den styrs av den momentana utomhustemperaturen. Temperaturen i alla lägenheter ska vara minst 20 °C, men inte överstiga 23 °C.

Radonhalter i lägenheter mäts vart 10:e år enligt lagkrav. Minst 20% av alla lägenheter och samtliga lägenheter med markkontakt mäts. I lägenheter med radonhalt överstigande 200 Bq/m³ utförs åtgärder för att sänka radonhalten till godkända nivåer.

Samtliga fastigheter ska ha en godkänd OVK och besiktningar utförs löpande. I de fall fastigheten inte blir godkänd vidtas åtgärder ex ombyggnad, byte av ventilationssystem eller rensningar.

Nyproduktion

Vår senaste nyproduktion uppfyller kraven enligt Miljöbyggnad silver. Miljöbyggnad är ett svenskt system för så kallad miljöcertifiering av byggnader. Systemet ägs och utvecklas av Sveriges största organisation för hållbart samhällsbyggande, Sweden Green Building Council, som även genomför certifieringarna. Vi har ingen certifiering men ställer kravet lägst Miljöbyggnad silver vid nybyggnation.

Köerna ringlar långa för att få en hyresrätt i Nynäshamnsbostäder idag. Merparten av fastigheterna är byggda under 40-70 talet. Sedan stagnerade byggandet helt. Under 2000-talet har det börjat byggas igen. Sedan 2002 har vi byggt 255 lägenheter runt om i kommunen.

Avfall

Nynäshamns kommun har tillsammans med grannkommunerna Huddinge, Haninge, Botkyrka och Salem samt SRV återvinning AB tagit fram en plan för matavfallshantering fram till 2020. Det ska vara möjligt för alla invånare,

kommunala verksamheter och övriga verksamheter att sortera ut matavfall och på så sätt bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Återvunnet matavfall ska nyttjas som biogas och växtnäring. De allra flesta fastigheterna har fått möjlighet att matavfallssortera, kvarstår ca 200 lägenheter som kommer få matavfallssortering under 2019. Beräknad matavfallsåtervinning av 2000 lägenheter som samlar in en påse/vecka/år ~ 104 000 matavfallspåsar. En påse kan driva en biogasbil 2,5 km vilket innebär att 104 000 påsar kan driva en biogasbil 26 000 mil.

När det gäller farligt avfall hänvisar vi våra hyresgäster till SRV återvinningsstation.

Nynäshamnsbostäder har inventerat befintliga kemikalier och rensat ut de som inte används eller behövs. Det farliga avfallet lämnas på återvinningscentralen. Detta arbete kontrolleras löpande i samband med arbetsmiljöronder.

Företagets ledning har beslutat att så långt det är tekniskt och ekonomiskt möjligt, välja produkter med så låg miljö- och hälsopåverkan som möjligt.

Socialt ansvarstagande

Bostadssocialt engagemang

Nynäshamnsbostäder arbetar aktivt med bostadssociala frågor på olika sätt. Vi ingår i flera nätverk där målsättningen är att utveckla bostadsområden eller hantera bostadssociala frågor. I samarbete med Hyresgästföreningen pågår ständigt utveckling av våra områden där de gemensamma besiktningarna är en viktig beståndsdel i vad som ska prioriteras i våra bostadsområden. I våra bostadsområden har vi kontinuerligt bomöten där representanter för Nynäshamnsbostäder och den lokala hyresgästföreningen träffar boende i området för att lyssna till önskemål och informera om vad som händer i företaget.

I samarbete med Nynäshamns kommun, Socialförvaltningen, görs månadsvisa uppföljningar av hyresgäster som av olika anledningar inte betalat sin hyra. De

hyresgästerna blir antingen uppringda, kontaktade per brev eller får ett hembesök. Boende som är över 75 år hanteras manuellt av oss om hyran är obetald, de får inga brev från vårt kravföretag.

Nynäshamnsbostäder tillsammans med Nynäshamns kommun, gör, vid behov, hembesök till kategoriskt sena betalare för att aktivt skapa relationer och göra de uppmärksamma på vikten av att betala sin hyra i tid och framförallt kontakta oss om de inte kan betala.

Sammantaget har dessa insatser gett mycket bra resultat. Antalet avhysningar 2018 var 1 st, dock ingen barnfamilj.

Vi arbetar aktivt med att säkerställa vem som bor i lägenheten genom att på olika sätt förhindra otillåten andrahandsuthyrning. Det är för oss en viktig trygghetsåtgärd att vi och grannarna i en fastighet vet vem som bor där. Våra områdesansvariga kontaktar oss om det helt plötsligt är nytt namn på dörren eller annat som väcker misstankar. Vi tar de tips vi får in från grannar på största allvar. I de fall vi hittat en otillåten andrahandsuthyrning kontaktar vi förstahandshyresgästen. Om hyresgästen inte själv väljer att avsluta sitt avtal går vi vidare till Hyresnämnden för prövning.

I samarbete med Socialförvaltningen har vi kontinuerliga möten avseende våld i nära relationer. Samarbetet omfattar även kontakter med andra kommuner i de fall som de boende måste byta kommun.

Vi arbetar aktivt ihop med boendestödet i kommunen (allt från störningar till sanitära olägenheter). Tillsammans med boendestödet gör vi hembesök och informerar om vårdnadsplikten av lägenheten samt informerar om den hjälp man kan få ansöka om hos Socialförvaltningen. T e x ansöka om ekonomiskt bistånd för sanering/storstädning/tömning av lägenhet.

Hösten 2017 sökte Nynäshamns kommun pengar från Länsstyrelsen så kallat § 37-medel. I samarbete med Socialförvaltningen ska projektet syfta till

att skapa beredskap och tillräcklig mottagningskapacitet för nyanlända och ensamkommande barn. Att ta del av § 37-medel är ett sätt för kommunen att i samverkan med Nynäshamnsbostäder tillgodose nyanländas bostadsbehov. Detta sker bland annat genom tillhandahållande av lägenheter i befintligt bostadsbestånd, nybyggnation, temporära bostäder eller ombyggnation. Insatserna har vidare till syfte att motverka segregation och utanförskap. En bostrategisk grupp och en operativ grupp har skapats för att styra och leda samverkan. Den bostrategiska gruppen består av utsedda representanter från Nynäshamnsbostäder, socialförvaltningen samt kommunstyrelseförvaltningen. Det dagliga praktiska arbetet sköts av arbetsledare från Nynäshamnsbostäder och en gruppchef från socialförvaltningen. Projektet ska pågå i 1,5 år och avslutas 2019.

Nynäshamns kommun, i samarbete med företag och ideella organisationer erbjuder sommarjobb för ungdomar som är 16-18 år. Vi är en del av projektet och erbjuder sommarjobb till ungdomar som förmedlas via Nynäshamns kommun. Sommaren 2018 var det fyra ungdomar som målade, tömde cykelrum och källarförråd.

Trygghet i boendet

Vi arbetar hårt med trygghetsfrågor, både när det gäller den yttre och den inre miljön. I samarbete med Hyresgästföreningen är det trygghet och säkerhet som prioriteras när boinflytandemedel ska fördelas ut på våra områden. Successivt byter vi till bättre belysning och ser till att ta ner vegetationen i den yttre miljön.

I samarbete med andra aktörer som polis, väktare och brandkår arbetar vi för att säkerställa tryggheten i områdena på olika sätt, bl a genom rondering, dörrknackning och information om bränder.

I de fall vi har störningar i våra fastigheter har Nynäshamnsbostäder Trygghetsjouren till hjälp under kvällstid. Dagtid är det våra uthyrare som ringer upp eller på annat sätt kontaktar de som stör sina grannar. I vissa fall är det bästa att bjuda in båda parter till

ett möte för att tillsammans diskutera problemet.

Boende för seniorer

Nynäshamns kommun har, precis om övriga Sverige, en åldrande befolkning. För att underlätta kvarboende i det egna boendet försöker vi på olika sätt bidra. Vid om- och nyproduktion planerar vi för en åldrande befolkning genom att t.ex. ha en avvikande färg på väggen bakom handfatet och toaletten så att den boende lättare hittar till toalett och handfat.

I en del av de fastigheter som vi har producerat under senare tid har förtur givits till seniorer som fyllt 60 år. Lägenheterna är tillgängliga med hiss och ligger centralt. Vi har också lägenheter i vårt äldre bestånd som är tillgängliga och har en lägre hyra än nyproduktion.

Särskilt boende

Nynäshamns kommun hyr ett antal lägenheter där kommunen står som förstahandshyresgäst och hyr ut i andra hand till andra behövande som av olika skäl inte kan få en lägenhet på egna meriter.

Ungdomsbostäder

Inom beståndet har vi avsatt 100 lägenheter för ungdomsboende. Det är lägenheter som är mindre och har lägre hyra.

Uthyrningsarbete

All uthyrning av våra lägenheter baseras på kötid, antal dagar i kö=kötid. Utöver kötid måste sökande kunna uppvisa inkomst och att inga betalningsanmärkningar finns. Undantag från den regeln görs i samarbete med Socialförvaltningen för att hjälpa de som inte kan lösa sin bostadssituation på egna meriter av olika skäl.



Någon speciell förturskö finns inte. Det finns lägenheter som är öronmärkta för ungdomar eller seniorer men det är kötid som gäller även där.

Sponsring

Sponsring ska, enligt styrelsebeslut, ske inom vårt geografiska verksamhetsområde. Motivet ska vara att uppnå ett ömsesidigt utbyte av värden. Vi sponsrar aktiviteter som visar samhällsansvar, är miljövänliga, värnar om trygghet, verkar skadeförebyggande, gynnar idrott och hälsa, främjar folklig kultur, engagerar och stöttar utvecklingen av kommunen och verkar för våra bostadsområden och dess hyresgäster. Det innebär att vi försöker vara med och stötta olika lokala initiativ. Dessa aktörer har tagit del av sponsring 2018: NIF Fotboll, Jazzfestivalen, Företagarfesten, Röda Korsets julmarknad, Earth hour i kommunen, Backlura event ihop med fritidsledarna, Villan, och Grannsamverkansbilen.

God arbetsmiljö

På arbetsplatsen finns två utsedda arbetsmiljöombud och en arbetsmiljöpolicy med mål att arbeta med ständiga förbättringar och eliminering av risker i arbetet. De har fått en grundläggande utbildning inom arbetsmiljöområdet. Varje medarbetare har rätt till friskvård på betald arbetstid, 60 minuter per vecka. Dessutom har alla medarbetare en friskvårdspeng, som får användas fritt efter Skatteverkets regler.

Personalstatistik

Medelåldern för personalen är 50 år. Vi är totalt 22 (21) anställda, varav 9 kvinnor och 13 män. Den genomsnittliga sjukfrånvaron är 4,47% (5,81%)

Våra duktiga sommarjobbare 2018

Styrelsen Utöver vad som stadgas i Aktiebolagslagen och företagets bolagsordning upprättas årligen en arbetsordning för styrelsens arbete och inriktning.

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter med fem personliga suppleanter, utsedda av kommunfullmäktige i Nynäshamn. Under 2018 har styrelsen hållit sju ordinarie sammanträden. Inför varje styrelsemöte träffas ordförande, vice ordförande samt berörda i ledningsgruppen för att planera och bereda frågor som ska behandlas vid kommande styrelsemöte.



AB Nynäshamnsbostäders styrelse 2018, från vänster:

Leif Öbrink (L), Göran Briving (M), Håkan Svanberg (M), Bodil Toll (M),
Bo Persson (L) vice ordförande, Tommy Cumselius (M), Tommy Söderblom (S) ordförande.

Saknas:

Helen Sellström-Edberg (S), Liselott Vahermägi (S), Ingelie Walldén (MP).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Nynäshamnsbostäder (org. nr 556292-3747) för räkenskapsåret 2018.

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 ett dotterföretag: Tegeltreven 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 2 198 lägenheter och en uthyrningsbar bostadsyta om 147 783 kvm, 74 lokaler, 247 förråd och 1 734 parkeringsplatser/garage.

Bolagets omsättning uppgick till 171,3 (165,7) mkr. Medelantalet anställda var 22 (21) personer.

UTHYRNING

Efterfrågan på bolagets lägenheter har även under 2018 varit mycket stor. Uthyrningsgrad uppgick till 99,5 % (98,7). Det totala ekonomiska hyresbortfallet uppgick under året till 1,9 mkr (2,8). Orsaken hänförs till spärrade lägenheter vid mer omfattande stambyte, renovering, och vattensador. Fördelning av hyresbortfallet: Bostäder 0,7 mkr (1,9), Lokaler 0,7 mkr (0,3), varav 0,3mkr från fusionerat dotterbolag. Bilplatser: 0,5 mkr (0,6).

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Under året har dotterbolaget Nynäshamns Exploatering fusionerats in i AB Nynäshamnsbostäder

Nynäshamnsbostäder har en målsättning att fram till år 2019 bygga minst 200 lägenheter. I februari hade vi första spadtaget för 94 lägenheter på Telegrafan 12.

Bolaget arbetade parallellt med cirka 150 bostäder i detaljplanebeskedet på två fastigheter som vi äger själva: Humlan 9 och Kullsta 2.

Detaljplanen för Humlan 9 har vunnit laga kraft i maj 2018. Detaljplanen för Kullsta 2 antogs av kommunfullmäktige men överklagades sedan till Miljöödomstolen. Ingen dom kom under 2018.

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, och Försvarsmaktens beslut att marinen flyttar sin ledning tillbaka till Muskö.

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

INVESTERINGAR

Årets investeringar uppgår till 123,8 mkr (25,3 mkr) och merparten avser nyproduktion på Telegrafan 12,

EKONOMI

Newsec har på uppdrag av AB Nynäshamnsbostäder genomfört en samordnad värdering av bolagets fastighetsbestånd. Vid värderingstillfället (december 2018) hade bolagets fastigheter ett marknadsvärde på 2,4 miljarder kronor (2,3). Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 1 miljarder kronor (0,9).

Förslag till disposition av bolagets vinst.

Årets resultat uppgick till 12 372 619 kronor.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR

Balanserat resultat	137 682 298 kronor
Årets resultat	12 372 619 kronor
Totalt	150 054 917 kronor

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

Överförs till ny räkning kronor: 150 054 917 kronor

FEMÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter, mkr	167	162	156	153	161
Resultat efter finansiella poster, mkr	22	17	29	12	4
Eget Kapital, mkr	243	230	216	191	180
Avkastning totalt kapital %	3,2%	2,6%	3,4%	2,7%	2,9%
Likviditet, %	5%	8%	10%	35%	108%
Soliditet justerad %	54,8%	54,5%	52,7%	48,6%	43,3%
Soliditet synlig %	22,7%	23,0%	21,9%	22,0%	20,8%
Belåningsgrad marknadsvärde, %	20,0%	20,0%	22,0%	40,0%	48,0%
Balansomslutning, mkr	1 089	994	998	885	882
Vakansgrad bostäder %	0,5%	1,2%	1,3%	0,9%	0,4%
Bokfört värde fastigheter, mkr	963	973	879	821	820
Investeringar, mkr	124	25	134	61	88
Antal anställda	22	21	23	24	26
Antal lägenheter	2198	2197	2184	2149	2149

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

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie kapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst	Övrigt fritt eget kapital	
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
Årets resultat					12 373	
Neab fusion					1 195	
Upplösning till följd av årets avskrivningar/uppskrivningar		- 1 056		1 056		
Eget Kapital 2018-12-31	50 000	33 207	10 000	87 006	63 051	243 264

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR

	NOT	2018	2017
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	166 708	162 458
Övriga rörelseintäkter	2	4 560	3 207
Summa nettoomsättning		171 268	165 666
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3	-59 840	-57 437
Reparations- och underhållskostnader	4	-26 611	-30 990
Fastighetsskatt		-3 320	-3 271
Summa fastighetskostnader		-89 772	-91 699
Driftnetto		81 497	73 967
Avskrivningar byggnader		-26 457	-26 678
Avyttring byggnad och mark		-91	-155
Återföring nedskrivningar	10		
Bruttoresultat		54 949	47 134
Administrations-, IT- och försäljningskostnader			
Avskrivningar inventarier		-83	-80
Övriga kostnader	5, 6, 7	-23 643	-22 249
Rörelseresultat		31 223	24 805
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 428	-7 452
Resultat efter finansiella poster		21 874	17 417
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-6 678	-3 890
Åter periodiseringsfond		42	
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-2 865	396
ÅRETS RESULTAT		12 373	13 924

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	962 929	973 085
Inventarier	11	164	228
Pågående nyanläggningar	12	122 973	5 743
Summa		1 086 066	979 055
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	13	51	11 550
Långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Summa		91	11 590
Summa anläggningstillgångar		1 086 157	990 645
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av bränsle		91	227
		91	227
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		354	839
Övriga fordringar		612	403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 120	1 875
Summa		3 086	3 116
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		3 177	3 343
SUMMA TILLGÅNGAR		1 089 334	993 989

BELOPP I TKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		33 209	34 265
Reservfond		10 000	10 000
Summa		93 209	94 265
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		137 682	121 507
Årets resultat		12 373	13 927
Summa		150 055	135 431
Summa eget kapital		243 264	229 696
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	16	14 579	7 901
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	7 281	8 825
Långfristiga lån			
Lån från kreditinstitut	18	504 000	454 000
Kortfristiga lån			
Lån från koncernföretag	18	251 200	251 200
Summa		755 200	705 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 118	16 693
Skatteskulder		1 487	
Övriga skulder		595	918
Checkkredit		31 870	5 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	14 940	19 750
Summa		69 010	42 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 089 334	993 989

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR

	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	21 874	17 418
Avskrivningar och nedskrivningar som belastat resultatet	26 540	26 758
Årets skatt	-4 409	-2 567
Resultat vid utrangering och försäljning av fastigheter och inventarier	91	142
	44 096	41 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-694	985
Ökning (-) /minskning (+) förråd och varulager	136	50
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	505	804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 042	43 590
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-123 811	-25 311
Utbetalning för förvärv av inventarier	0	0
Inbetalning från försäljning av inventarier	0	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 811	-25 297
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder	50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 000	0
Periodens kassaflöde	-29 796	18 293
Likvida medel vid periodens början	-5 007	-23 300
Effekt av fusion	2 907	
Likvida medel vid periodens slut	-31 870	-5 007

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 Tegeltreven 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.

Nynäshamns Exploatering AB (org.nr 556041-4186) har under året fusionerats in i AB Nynäshamnsbostäder.

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.

LEASINGKONTRAKT

Samtliga leasingavtal där företaget leasingtagare 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 intäkter.

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 20,6% 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.

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

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Hyresintäkter

Specifisering av hyresintäkter

Totalhyra	2018	2017
Bostäder	158 287	156 560
Lokaler	4 299	2 894
Garage & P-platser	6 057	5 874
Summa	168 644	165 328

Hyresbortfall	2018	2017
Bostäder	-719	-1 917
Lokaler	-674	-332
Garage & P-platser	-484	-552
Summa	-1 878	-2 801

Netto	2018	2017
Bostäder	157 567	154 643
Lokaler	3 625	2 562
Garage & P-platser	5 573	5 322
Summa	166 766	162 527

Därutöver avseende bostäder:

Generella avtals-/ hyresrabatter	-58	-69
Övriga rabatter		
Summa hyresintäkter	166 708	162 458

Summa nettohyror för bostäder	157 509	154 574
Summa nettohyror övrigt	9 198	7 884

Not 2 Transaktioner med närstående

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

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel	-11 316	-11 614
(varav personalkostnader)	-2 488	-2 248
El	-4 487	-3 978
Vatten	-11 947	-11 864
Sophantering	-4 648	-4 312
Värme	-21 494	-20 473
Fastighetsförsäkring	-1 377	-1 386
Kabel-tv	-1 293	-1 503
Hyres- och kundförluster	-763	-121
Övriga driftkostnader	-2 514	-2 185
Summa driftkostnader	-59 840	-57 437

Not 4 Reparations- och underhållskostnader

	2018	2017
Reparationer	-8 785	-8 970
Vattenskador	-1 916	-2 329
Vitvaror	-1 898	-1 998
VLU	-1 367	-1 432
Planerat underhåll	-12 646	-16 262
Summa reparations- och underhållskostnader	-26 611	-30 990

Not 5 Operationella leasingavtal

AB Nynäshamnshostäder som leasetagare	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	193	0
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	258	439
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	451	439

AB Nynäshamnshostäder som leasegivare	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	41 368	40 388
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	1 237	904
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	42 604	41 292

Not 6 Personal

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

	2018	2017
Kvinnor	9	10
Män	13	11
Totalt anställda	22	21

Löner och ersättningar har uppgått till

	2018	2017
Styrelsen och verkställande direktören	-1 345	-1 331
Övrig personal	-8 634	-8 496
Summa löner och ersättningar	-9 979	-9 827

Sociala kostnader inkl. pensionskostnader	-4 684	-4 491
Pensionskostnader	-1 446	-1 327
varav pensionskostnader avseende VD	-313	-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

	2018	2017
Revision, PwC AB	-286	-331
Andra uppdrag än revision, PwC AB	-84	0
Summa ersättning till revisorer	-370	-331

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

	2018	2017
Ränta på långfristiga skulder	-9 427	-7 450
Övriga ränte-/finansiella kostnader	-1	-1

Summa räntekostnader och	-9 428	-7 452
---------------------------------	---------------	---------------

-övriga finansiella kostnader

Not 9	Skatt på årets resultat	
	2018	2017
Aktuell skatt	-4 409	-2 567
Uppskjuten skatt	1 544	2 963
Summa skatt på årets resultat	-2 865	396

Redovisat resultat före skatt	21 916	17 417
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-4 822	-3 832
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-12
Skatteeffekt på övriga avdragsgilla kostnader	-1 040	422
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	2	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1 460	854
Redovisad skattekostnad	-4 409	-2 567

Not 10	Byggnader och mark	
	2018	2017
Byggnader	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 116 638	997 433
Årets ny- och tillbyggnad	18 377	119 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 135 015	1 116 638

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-289 203	-264 203
Årets avskrivningar enligt plan	-29 102	-24 999
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-318 305	-289 203

Ingående ackumulerade uppskrivningar	34 265	35 320
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 055	-1 055
Utgående ackumulerade uppskrivningar	33 209	34 265

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-32 407	-32 407
Årets återföring av nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 407	-32 407

Utgående restvärde för byggnader	817 513	829 293
---	----------------	---------

Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	143 792	142 555
Under året anskaffad mark	1 624	1 237
Utgående restvärde för mark	145 416	143 792
Utgående restvärde för byggnader och mark	962 929	973 085

forts Not 10	Byggnader och mark	
	2018	2017
Taxeringsvärden	2018	2017
Byggnader	910 336	869 687
Mark	309 012	296 099
Summa taxeringsvärden	1 219 348	1 165 786

Marknadsvärde, totala beståndet	2 426 532	tkr
--	------------------	-----

Not 11	Inventarier	
	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 230	4 566
Nyanskaffningar under året	19	4
Försäljningar och utrangeringar	-770	-340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 478	4 230
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 002	-4 257
Försäljningar och utrangeringar	770	336
Årets avskrivningar enligt plan	-83	-80
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 315	-4 002
Bokfört värde inventarier	163	228

Not 12	Pågående nyanläggningar	
	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 743	101 652
Investeringar i nyproduktion under året	122 793	1 957
Investeringar i om- och tillbyggnad under året	6 564	17 611
Omfört under året, fastigheter	-12 127	-115 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 973	5 743

Not 13	Aktier i dotterbolag			Anskaffningsvärde	
	Bolag	Orgnr	Säte	Andel, %	
	Tegeltraven Holding AB	556907-1219	Nynäshamn	100	50
	Nynäshamns Exploatering AB	556041-4186	Nynäshamn	100	0
	Andelar HSB				0,5
	Aktier i Stadshypotek				0,9
Summa aktier i dotterbolag					51
					11 550
					2018
					2017
					11 550
					11 550
					-11 499
					0
Utgående anskaffningsvärde					51
					11 500

Utgående bokfört värde aktier i dotterbolag	51	11 500
--	----	--------

Tegeltraven Holding AB	556907-1219	50
		50

Not 14	Långfristiga värdepappersinnehav	
	2018	2017
Husbyggnadsvaror HBV, insatskapital	40	40
Summa långfristiga värdepappersinnehav	40	40

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2018	2017
Fastighetsförsäkring	1 377	1 386
Övriga	2 120	1 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 497	3 260

Not 16	Obeskattade reserver			2018	2017
	Periodiseringsfond	Taxeringsåret	2013	3 005	3 005
	Periodiseringsfond	Taxeringsåret	2016	1 006	1 006
	Periodiseringsfond	Taxeringsåret	2017	3 890	3 890
	Periodiseringsfond	Taxeringsåret	2018	6 678	
Summa Obeskattade reserver				14 579	7 901

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

Not 17	Uppskjuten skatt	
	2018	2017
Temporära skillnader på byggnader och mark	7 281	8 825
Summa Uppskjuten skatt	7 281	8 825

Not 18 Lån				
	2018 Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	2017 Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år
Lån till kreditinstitut	504 000	0	454 000	0
Lån till koncernföretag	251 200	0	251 200	-
Summa långfristiga skulder	705 200		705 200	

Kapitalbindningstid		Lånebelopp i kr	
2019	124 000 000	Av lånestocken, 504 mkr, är räntebindningstiden för 250 mkr bestämd via swapavtal.	
2020	168 000 000		
2021	87 000 000		
2022	73 000 000		
2023	52 000 000	Marknadsvärde på swappar är -13,9 (-18,3) mkr	
Summa	504 000 000		

Kommunen har tecknat borgen för lån från kreditinstitut med 504 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		
	2018	2017
Upplupna räntekostnader	659	694
Förutbetalda hyresintäkter	8 123	12 611
Övriga upplupna kostnader	6 158	6 446
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	14 940	19 750

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

Tommy Söderblom
Ordförande

Bo Persson

Helen Sellström Edberg

Tommy Cumselius

Göran Briving

Sanja Batljan
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 28 februari 2018

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I AB NYNÄSHAMNSBOSTÄDER, ORGANISATIONSNUMMER 556292-3747

Granskningsrapport för år 2018

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 skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Den interna kontrollen bedöms ha varit tillräcklig.

I bifogat PM återfinns sakkunnigs iakttagna utvecklingsområde. Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs gransknings-PM och uppmanar bolaget att tillsammans med ägaren vidtag adekvata åtgärder för identifierade utvecklingsområden.

Nynäshamn 4/3 2019

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 2018. 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 2018 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 för AB Nynäshamnsbostäder.

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.

Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättande 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 misstag, 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 misstag 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 ENLIG 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 2018 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.

Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens 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 Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2019-03-04

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSBETECKNING

			Lägenheter				Lokaler	Förråd	Parkering	
Adress	Bostadsområde	Nybyggnadsår	Antal	Total yta	Hyra	Årshyra	Antal	Antal	Garage	P-platser
			lgh	m2	kr/m2	tkr	lokaler	förråd	Antal	Antal
ÖSMO										
Torgvägen 2-12	Marknadsplatsen 31-33	1953	112	6 174	1 072	6 629	8	2	6	43
Mejerivägen 2-8	Tallhöjden 1	1962	66	3 789	1 099	4 164	3	9	6	38
Tallvägen 18-23, 10-17	Tallhöjden 2-4	1963	93	6 191	993	6 149	1	14	10	87
Nyblevägen 19-21	Vansta 5:621	2009	38	2 332	1 504	3 507				40
Ösmo Centrum	Hallängen 3	1986					12	10		
NYNÄSHAMN										
SÖDRA										
Toppstigen 2-6, 1-7	Ametisten 1 (Turkosen 1)	1955	113	7 462	1 042	7 773	1	16	9	46
Krokvägen 7-9, 3-5	Rubinen 1 (Topasen 1)	1957	75	4 904	1 052	5 156		5	25	19
Estöv 5, Valthornsv 1-3	Duvhöken 3 (Sparvhöken 3)	1958	78	5 006	1 131	5 659	2	11	39	1
Valthornsvägen 2, 5-9	Duvhöken 4 (Kungsörnen 2)	1960	112	6 785	1 218	8 263	1	20	12	44
Estövägen 1-3, 2, 4	Hägern 10 (Tranan 6)	1963	105	6 405	1 175	7 527	3	9	39	82
Estövägen 7-9	Havsörnen 6	1963	36	2 583	1 182	3 053	1	12	17	16
CENTRALA										
Odins/sigynsväg	Sländan 1	1967	151	11 094	1 082	12 003	4	16	9	86
Heimdalsvägen	Ratten 1	1954	270	15 972	1 028	16 417	14	10	6	81
Lokmannav k-garage	Ratten 1	1966							32	
Åkargränd 4, Fredsg 19-21	Balder Östra 9	2009	77	4 650	1 560	7 252		23	25	47
Industriv 12, Nynäsv 12	Telegrafan 12	2014	37	2 681	1 656	4 439		39		30
Lövlundsvägen/Apteksgatan	Apotekaren 6	2016	46	2 603	1 780	4 633	1			17
Mörbyvägen 9	Valkyrian 3	1929					4			
Järnvägsgatan 1	Nynäshamn 2:171	1900	1	80	1 187	95	5			
NORRA										
Backluravägen 3-5	Staven 1-2	1977	84	7 158	984	7 041	1	3		
Backluravägen 7-11	Staven 3-5	1979	54	4 703	969	4 556				
Backluravägen 13-17	Staven 6-8	1971	120	8 610	1 014	8 730		1		
Mark	Staven 9 och 10								20	150
Backluravägen 19-21	Ribban 1-2	1976	36	3 135	970	3 042				
Backluravägen 23-25, park	Ribban 3-4	1974	42	3 105	1 001	3 109				118
Backluravägen 20-28	Släggan 2	1993	104	9 086	1 047	9 510	2	3	41	73
Backluravägen 30-112	Släggan 2	2002	42	3 222	1 044	3 363				33
SORUNDA										
Hoxlav 3-7, Spångbrotorg 3-5	Hoxla 11:10	1960	38	1 775	953	1 692	5	6	12	15
Carl Bondes väg 2-10	Sunnerby 1:121	1968	45	3 142	1 029	3 231	1	10	24	21
Kyrkgatan 7-9	Torp 10:7	2009	12	777	1 429	1 111				15
Kyrkgatan 10-12	Torp 18:3	1983	12	996	868	864			9	11
STORA VIKA										
Marstavägen 1	Marsta 4:14	1950	11	664	1 014	673		5		
Marstavägen 3-5	Marsta 4:13	1950	20	1 245	1 027	1 279		11		
Hillersjövägen 1-3	Marsta 4:6	1952	16	876	1 010	885	3			
Myrbacksvägen 4	Marsta 4:27	1957	16	1 002	988	990	1	6		
Myrbacksvägen 2	Marsta 4:28	1956	15	1 001	961	962	1	6		
Mariebergsvägen 4-50, park	Marsta 5:64, 5:70	1989	24	1 984	814	1 615			61	156
Hillersjövägen 6-8	Marsta 4:8	1948	15	745	1 169	871				
Hillersjövägen 4	Marsta 4:7	1950	6	376	1 042	392				
Hillersjövägen 2	Marsta 4:5	1948	7	378	1 111	419				
Bondängsvägen 7	Marsta 4:3	1950	2	219	869	190				
Bondängsvägen 1-5	Marsta 4:2	1951	10	634	1 040	659				
Marstavägen 2-10	Marsta 4:12	1948	45	3 465	965	3 343				
Ladbacksvägen 2-4	Marsta 4:10	2009	12	777	1 429	1 111				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									
			2 198	147 783	1 099	162 350	74	247	402	1 332

Total yta Nynäshamnsbostäder (m2)

156 710

Adress	Bostadsområde	Nybyggnadsår	Lägenheter					
			Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Total
			1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	Antal
ÖSMO								
Torgvägen 2-12	Marknadsplatsen 31-33	1953	40	51	21			112
Mejerivägen 2-8	Tallhöjden 1	1962	22	29	15			66
Tallvägen 18-23, 10-17	Tallhöjden 2-4	1963	9	30	48	6		93
Nyblevägen 19-21	Vansta 5:621	2009	6	16	16			38
Ösmo Centrum	Hallängen 3	1986						
NYNÄSHAMN								
SÖDRA								
Toppstigen 2-6, 1-7	Ametisten 1 (Turkosen 1)	1955	5	56	52			113
Krokvägen 7-9, 3-5	Rubinen 1 (Topasen 1)	1957	13	29	19	14		75
Estöv 5, Valthornsv 1-3	Duvhöken 3 (Sparvhöken 3)	1958	24	17	18	19		78
Valthornsvägen 2, 5-9	Duvhöken 4 (Kungsörnen 2)	1960	20	55	35	2		112
Estövägen 1-3, 2, 4	Hägern 10 (Tranan 6)	1963	21	49	32	3		105
Estövägen 7-9	Havsörnen 6	1963		6	30			36
CENTRALA								
Odins/sigynsväg	Sländan 1	1967	20	50	56	20	5	151
Heimdalsvägen	Ratten 1	1954	49	121	100			207
Lokmannav k-garage	Ratten 1	1966						
Åkargränd 4, Fredsg 19-21	Balder Östra 9	2009		48	29			77
Industriv 2, Nynäsv 12	Telegrafan 12	2014	3	15	16	3		37
Lövlundsvägen/Apoteksgatan	Apotekaren 6	2016	10	31	5			46
Mörbyvägen 9	Valkyrian 3	1929						
Järnvägsgatan 1	Nynäshamn 2:171	1900			1			1
NORRA								
Backluravägen 3-5	Staven 1-2	1977		12	48	24		84
Backluravägen 7-11	Staven 3-5	1979			45	9		54
Backluravägen 13-17	Staven 6-8	1971	12	48	48	12		120
Mark	Staven 9 och 10							
Backluravägen 19-21	Ribban 1-2	1976			30	6		36
Backluravägen 23-25, park	Ribban 3-4	1974		12	30			42
Backluravägen 20-28	Släggan 2	1993		37	47	20		104
Backluravägen 30-112	Släggan 2	2002		24		18		42
SORUNDA								
Hoxlav 3-7, Spångbrotorg 3-5	Hoxla 11:10	1960	25	12	1			38
Carl Bondes väg 2-10	Sunnerby 1:121	1968	5	17	21	2		45
Kyrkgatan 7-9	Torp 10:7	2009		4	8			12
Kyrkgatan 10-12	Torp 18:3	1983		5	7			12
STORA VIKA								
Marstavägen 1	Marsta 4:14	1950	3	4	3		1	11
Marstavägen 3-5	Marsta 4:13	1950	3	6	11			20
Hillersjövägen 1-3	Marsta 4:6	1952	4	12				16
Myrbacksvägen 4	Marsta 4:27	1957		13	1	1	1	16
Myrbacksvägen 2	Marsta 4:28	1956		11	1	1	2	15
Mariebergsvägen 4-50, park	Marsta 5:64, 5:70	1989		4	8	12		24
Hillersjövägen 6-8	Marsta 4:8	1948	3	11		1		15
Hillersjövägen 4	Marsta 4:7	1950		4		2		6
Hillersjövägen 2	Marsta 4:5	1948	1	5		1		7
Bondängsvägen 7	Marsta 4:3	1950				1	1	2
Bondängsvägen 1-5	Marsta 4:2	1951	1	5	4			10
Marstavägen 2-10	Marsta 4:12	1948			45			45
Ladbacksvägen 2-4	Marsta 4:10	2009		4	8			
			299	853	859	177	10	2 198



AB Nynäshamn bostäder
Tel. 08-520 687 00
E-post: info@nynasbo.se
Webbplats: www.nynasbo.se