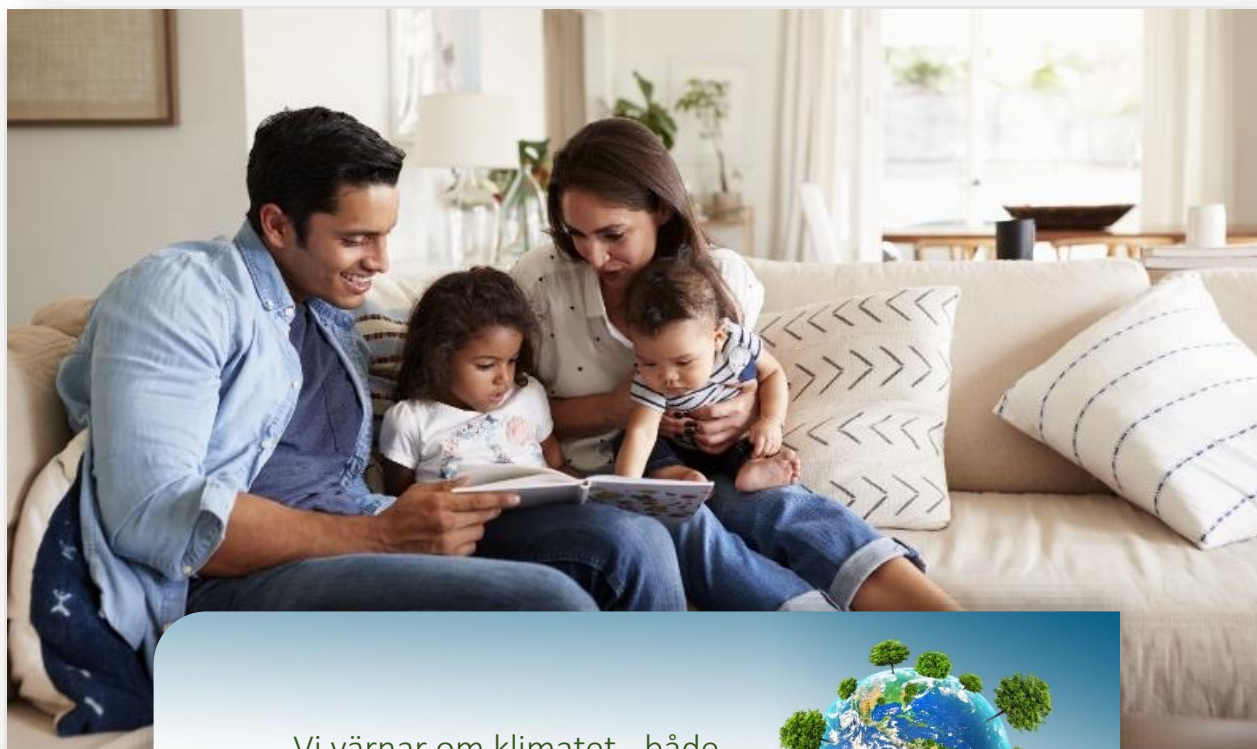


# Årsredovisning

2019 AB NYNÄSHAMNSBOSTÄDER



Vi värnar om klimatet - både inomhus och utomhus!



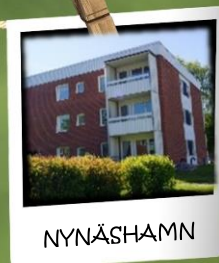
STORA VIKA



SORUNDA



ÖSMO



NYNÄSHAMN



VID HAVET VILL JAG BO  
VID HAVET VILL JAG BO

## Innehåll

VÄLKOMMEN	3
ÅRET VAR 2019	4
VD HAR ORDET	5
HÅLLBARHETSARBETE	7
ORGANISATIONSÖVERSIKT	8
STYRELSE	9
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	10
FEMÅRSÖVERSIKT	11
RESULTATRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	13
KASSAFLÖDESANALYS	15
VÄRDERINGSPRINCIPER	16
NOTER	17
REVISIONSBERÄTTELSE	20
GRANSKNINGSRAPPORT	21
FASTIGHETS BETECKNING	22



# Välkommen till Nynäshamnsbostäder

**AB NYNÄSHAMNSBOSTÄDER** Ett helägt kommunalt aktiebolag som bildades 1995. Företaget grundades 1946 och drevs som stiftelse fram till ombildningen. Vi äger och förvaltar hyresrätter och lokaler i Nynäshamn, Sorunda, Stora Vika och Ösmo. För närvarande har vi 2 293 lägenheter.

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

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



**19% av våra hyresgäster  
är i åldrarna 0-15 år**

**Vi omsätter ca 180 mkr  
och är 23 anställda**

**16% av befolkningen i  
Nynäshamns kommun  
bor hos oss**

**Vi har bostäder i alla delar av vår kommun.  
Nynäshamn , Ösmo, Sorunda och Stora Vika**

# Året var 2019

1. Sommarboule på Backluravägen
2. Årets flitiga sommarjobbare
3. Inflyttning i nya Telegrafan
4. Vi bjöd barnen på höstbio
5. En lokal byggs om till lägenhet



Inloggning med mobilt BankID införs och förenklar därmed för våra hyresgäster och sökande.

Vi startar utbytet av ett antal hissar. Först ut är Backluravägen 17A.

Det tidigare områdeskontoret på Heimdalsplan byggs om till lägenhet.

Den genomsnittliga kötiden är 5-7 år.



Backluradagen ..



..går av stapeln 17 augusti..



..och lockar till dans och lek!

*”Förmånen att få tänka utanför tullarna”*



Jag vill börja det här stycket med ett tack. Hyresrätten är ett viktigt alternativ i bostadsmixen och vi behöver löpande bygga nytt för att skapa goda boendeformer för kommuninvånarna. Under året blev nya Telegrafan med sina 94 lägenheter klart för inflyttning. Mitt stora tack går till alla förstående hyresgäster som höll ut då det jobbades ända in i kaklet med färdigställandet. Nu lyfter vi blicken mot nästa projekt: Humlan. Här ska ett 80-tal nya hyresrätter färdigställas.

Byggandet är en viktig del, att på olika sätt utveckla beståndet en annan. Här spelar teknologin en viktig roll – både för att vi ska kunna vara en bra värd för miljön och på samma gång bli en smidigare partner för våra boende.

Under det gångna året har vi med hjälp av olika digitaliseringsinitiativ fortsatt arbetet med att förenkla för våra hyresgäster. Tekniken skapar också förutsättningar för ännu bättre trygghetsskapande insatser. Nya passersystem, brandlarm och belysningsförbättringar är exempel där tekniken är viktig. Löpande trygghetsbesiktningar och möjlighet att kontakta Trygghetsjouren är andra delar. För att göra livet lite enklare för våra boende har vi tagit hjälp från den digitala verktygslådan och man loggar idag smidigare in på ”Mina sidor” med hjälp av Mobilt BankID. Färdiginstallerad fiber och mobilanpassad hemsida är andra åtgärder som gör tillvaron lättare.

När det gäller miljöarbetet jobbar vi med både stort och smått. Med hjälp av ny teknik gör vi våra fastigheter mer effektiva genom energioptimering.

Grön el, närvarostyrd belysning och fler elbilar i fordonsflottan är några insatser. På andra plan arbetar vi med bergvärme, matsortering och förutsättningar för returhantering. Under 2019 samlades 20 ton textil in i de klädtunnor som finns i vårt område. Samtidigt byter vi löpande ut uttjänta vitvaror mot nya, betydligt mer energieffektiva. Tillsammans med våra hyresgäster har vi med insektshotell försökt bättra på förutsättningarna för driftiga bin att överleva och i gengäld få närområdet att blomstra. Har man som vi i Nynäshamn möjlighet att bo närmare naturen, än storstaden stress – sida vid sida med både skog och hav – känns det extra viktigt att inte göra större klimatavtryck än nödvändigt. Istället vill vi jobba för att bli ännu lite bättre. Hållbart boende är en viktig beståndsdel av det moderna samhället och på Nynäshamnsbostäder arbetar vi idag efter det klimatinitiativ SABO formulerat.

Nu är det här en årsredovisning och en sådan handlar framför allt om siffror. Mer sådana blir det längre fram, låt mig bara här kort sammanfatta resultatet som för 2019 blev 14 842 427 kronor.

Till sist vill jag avsluta på samma sätt jag började - med ett tack. Jag vill göra det med en stor kram till alla mina medarbetare. Det är tack vare er jag alltid kommer till jobbet med den där varma känslan som gör arbetsdagen så mycket bättre. Ert arbete är enormt viktigt och bidrar till det som är bland det mest centrala i våra hyresgästers liv: boendet.

Sanja Batljan VD Nynäshamnsbostäder

# Nostalgitripp

Vi har varit på "tapeten" i över 73 år

Året var 1955. Området Toppstigen i Södra Nynäshamn tar form. Flera av de 113 lägenheterna har en hissnande vacker utsikt över hamninloppet.



Det s.k. strykjärnet byggt 1911, revs på 80-talet. 2015 stod bygget av 36 hyresrätter klart för inflyttning. Huset är beläget vid infarten till Nynäshamn.

Ett för många välkänt landmärke. Vackert placerade i Nynäshamns centrala delar ligger Heimdalshusen, byggda i slutet av 1940-talet. Formgivna av självaste Alvar Aalto.



# Hållbarhetsarbete

Vi är sedan 2018 med i Sveriges Allmännyttas satsning *Klimatinitiativet*. Målet är att medlemsföretagen senast 2030 ska vara fossilfria och att energianvändningen minskat med 30%.

Som ett led i vårt miljöarbete köpte vi under 2019 två stycken fossilfria företagsbilar. Personalen har tillgång till cyklar att nyttjas vid förflyttning inom tätorten. Vid inköp av tjänster och varor ska miljöhänsyn prioriteras.

Vi satsar på miljövänliga alternativ och energi-optimerar vid renoveringar och stambyten.

96% av våra fastigheter som är äldre än 50 år är stambytta.

All fastighetsel är så kallad Grön El, ett miljövänligt alternativ. Samtliga hyresgäster har möjlighet att sortera matavfall som i sin tur kan användas till att göra biobränsle.

Tillsammans med Nynäshamns kommun arbetar vi med vräknings-förebyggande insatser där vi kontakter hyresgäster som av olika anledningar har problem att betala hyran. Vi samarbetar även kring Våld i nära relation.

I samarbete med boendeteamet sätter vi in resurser vid sanitära olägenheter. Tillsammans med den boende tittar vi på vilka insatser och hjälp som behövs för att komma tillrätta med problemen.

Trygghet är viktigt för våra boende. Vi genomför områdesvandringar med HGF där vi tittar på belysning, klippning och beskärning av buskar mm för att öka trygghetskänslan i och runt våra områden. Vi är också en del av BRÅ (Brottförebyggande rådet)

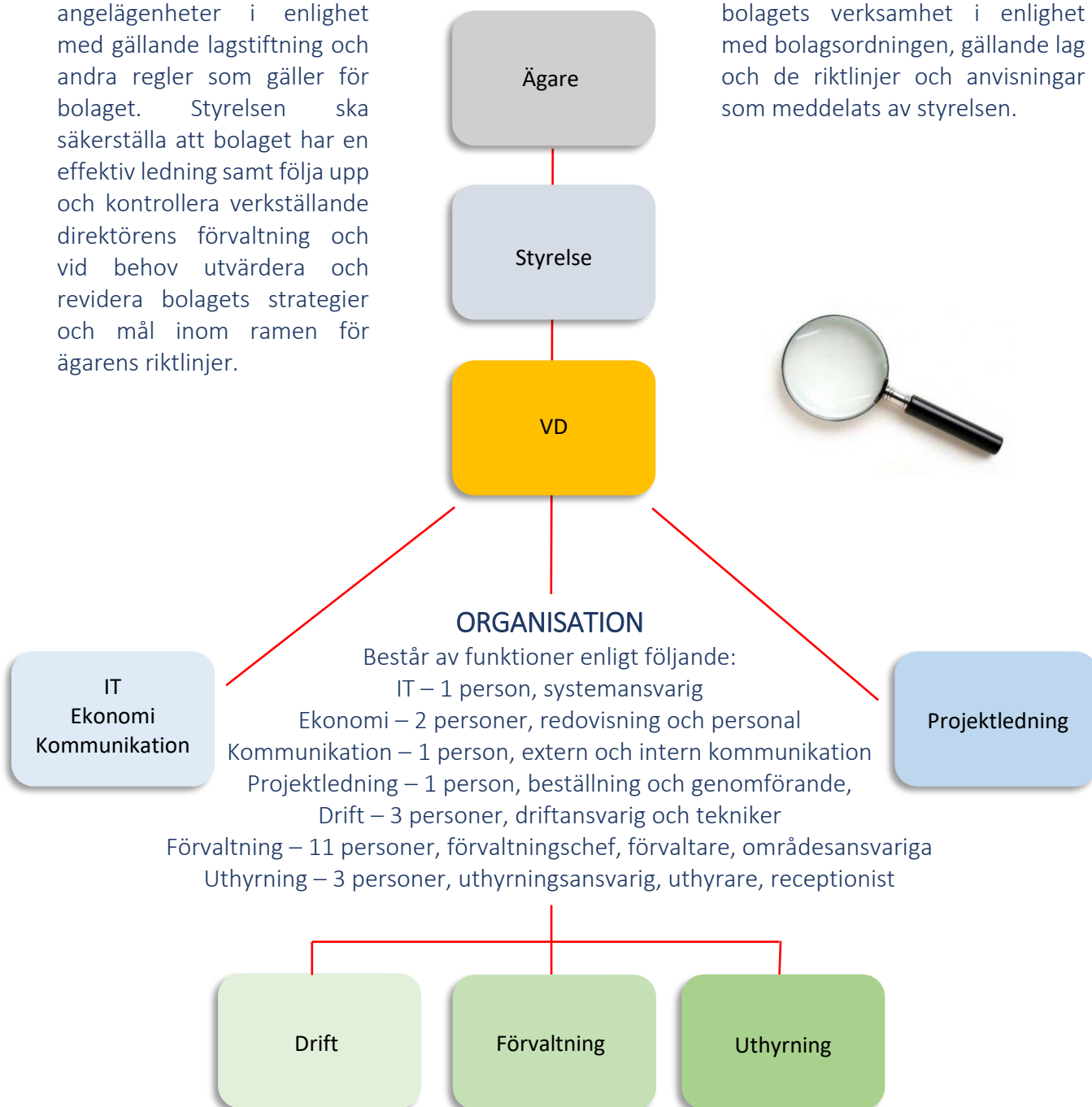
Oriktiga hyresförhållanden är något vi arbetar dagligen med att upptäcka. Vi uppsöker lägenheter där det finns misstanke om olovandes andrahandsuthyrning och under 2019 återtog vi ett 10-tal lägenheter som sedan förmedlades till vår kö.

Under 2019 sponsrade vi bl.a. Nynäshamns Idrottsförening och Städa Sverige. Vi bjöd också våra höstlovslediga barn på bio samt deltog på Backluradagen, en dag där hela familjen erbjöds olika sociala aktiviteter utomhus. 2019 hade vi tre duktiga sommarjobbare hos oss.

# Organisationsöversikt

**STYRELSEN** ansvarar för organisationen och förvaltningen av bolagets angelägenheter i enlighet med gällande lagstiftning och andra regler som gäller för bolaget. Styrelsen ska säkerställa att bolaget har en effektiv ledning samt följa upp och kontrollera verkställande direktörens förvaltning och vid behov utvärdera och revidera bolagets strategier och mål inom ramen för ägarens riktlinjer.

**VD** ska sköta bolagets löpande förvaltning, med vilket avses att i alla operativa avseenden leda bolagets verksamhet i enlighet med bolagsordningen, gällande lag och de riktlinjer och anvisningar som meddelats av styrelsen.





# 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 2019 har styrelsen hållit 6 ordinarie sammanträden och 2 årsstämmor. Inför varje styrelsemöte träffas ordförande, vice ordförande samt berörda i ledningsgruppen för att planera och bereda frågor som ska behandlas vid kommande styrelsemöte.



David Öberg  
(KD)  
Ordinarie ledamot



Bo Persson  
(L)  
Vice ordförande



Tommy Cumselius  
(M)  
Ordförande



Tommy Söderblom  
(S)  
Ordinarie ledamot



Donald Löfving  
(SD)  
Ordinarie ledamot

## STYRELSEN 2019



Björn Larsson  
(SD)  
Suppleant



Anna Eklund  
(L)  
Suppleant



Håkan Svanberg  
(M)  
Suppleant



Lise-Lott Vahermägi  
(S)  
Suppleant



Jan-Erik Ljusberg  
(SN)  
Suppleant

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Nynäshamnsbostäder (org. nr 556292-3747) för räkenskapsåret 2019.

## 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: Tegeltraven Holding AB, org.nr 556907-1219.

Företaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan 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, långsiktigt bebygga och förvalta fastigheter. Bolaget har sammanlagt 2 293 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om 162 668 kvm. Antal lokaler är 74, förråd är 250 och parkeringsplatser/garage är 1 803.

Bolagets omsättning uppgick till 179,8 (171,3) mkr. Medelantalet anställda var 21 (22) personer.

## UTHYRNING

Efterfrågan på bolagets lägenheter har även under 2019 varit mycket stor. Uthyrningsgrad uppgick till 99,3 % (99,5). Det totala ekonomiska hyresbortfallet uppgick under året till 2,1 mkr (1,9). Orsaken hänförs till, renovering, och vattensador. Fördelning av hyresbortfallet: Bostäder 1,1 mkr (0,7), Lokaler 0,5 mkr (0,7). Bilplatser: 0,5 mkr (0,5).

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Bolagets styrelse har från årsstämman 2019-04-08 en ny sammansättning i och med allmänna valen 2018.

Nya ägardirektiv beslutat i kommunfullmäktige, KF §171 2019-10-17 antogs på extra årsstämma för bolaget den 11 november 2019. Det nya ägardirektivet överensstämmer i stort med tidigare beslutade ägardirektiv. Vad gäller målsättning för nybyggnation finns ett strävansmål om 300 st lägenheter fram till år 2022.

Nynäshamnsbostäder hade en målsättning att fram till år 2019 bygga minst 200 lägenheter. Under perioden 2014-2019 har bolaget byggt 180 nya lägenheter.

Halvåret 2019 var nybyggnationen Telegrafan 12 med 94 lägenheter klar. Dock med en månads försening och hyresfritt för de drabbade hyresgästerna.

Fastigheten har adresser på Industrivägen 1, Nynäsvägen 14 och Bryggargatan 2.

Ombyggnation av en lokal till lägenhet på Heimdal utfördes under året.

Bolaget arbetade parallellt med cirka 150 bostäder i detaljplanebeskedet på två fastigheter som bolaget själv äger. Fastigheterna har beteckningen 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. En dom kom under 2019 och detaljplanen upphävdes.

I samband med den ökade kostnadsutvecklingen för Nynäshamnsbostäder genomfördes, efter förhandlingar med Hyresgästföreningen, en generell hyreshöjning från första april med 1,8 med tillägg för hissrenoveringar 0,2 dvs totalt 2% (0,75%)

## INVESTERINGAR

Årets investeringar uppgår till 49,4 mkr (123,8 mkr) och merparten avser nyproduktion på Telegrafan 12 med 42,9 mkr, sammanlagt från 2017 blir det nästan 166 mkr.

Övriga investeringar för året har varit Tillval för hyresgästerna av Säkerhetsdörrar (1 mkr) och Modexakök (1 mkr). Den omgjorda lokalen till lägenhet (2 mkr) samt underhåll av tak (1 mkr) och en hiss (1,5 mkr).

Vad gäller kostnader för årets planerade underhåll uppgick de till drygt 9 mkr och det valfria underhållet för hyresgästerna (VLU) uppgick till drygt 3 mkr. Kostnaden för vitvaror uppgick till knappt 2 mkr.

## EKONOMI

Newsec har på uppdrag av AB Nynäshamnsbostäder genomfört en samordnad värdering av bolagets fastighetsbestånd. Vid värderingstillfället (december 2019) hade bolagets fastigheter ett marknadsvärde på 2,9 miljarder kronor (2,4). Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 1,1 miljarder kronor (1).

# FEMÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter, mkr	174	167	162	156	153
Resultat efter finansiella poster, mkr	28	22	17	29	12
Eget Kapital, mkr	258	243	230	216	191
Avkastning totalt kapital %	3,2%	3,2%	2,6%	3,4%	2,7%
Likviditet, %	2%	5%	8%	10%	35%
Soliditet justerad %	57,6%	54,8%	54,5%	52,7%	48,6%
Soliditet synlig %	23,5%	22,7%	23,0%	21,9%	22,0%
Belåningsgrad marknadsvärde, %	15,9%	20,0%	20,0%	22,0%	40,0%
Balansomslutning, mkr	1 109	1 089	994	998	885
Vakansgrad bostäder %	0,7%	0,5%	1,2%	1,3%	0,9%
Bokfört värde fastigheter, mkr	1 107	963	973	879	821
Investeringar, mkr	49	124	25	134	61
Antal anställda	21	22	21	23	24
Antal lägenheter	2293	2198	2197	2184	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 21,4 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

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst	Övrigt fritt eget kapital	
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		-1 055		1 055		
Eget Kapital 2018-12-31	50 000	33 208	10 000	87 005	63 051	243 264
Årets resultat					14 842	
Upplösning till följd av årets avskrivningar/uppskrivningar		- 1 054		1 054		
Eget Kapital 2019-12-31	50 000	32 154	10 000	88 059	77 894	258 107

## Förslag till disposition av bolagets vinst.

Årets resultat uppgick till 14 842 427 kronor.

## TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR

Balanserat resultat	151 110 377 kr
Årets resultat	14 842 427 kr
<b>Totalt</b>	<b>165 952 804 kr</b>

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

Överförs till ny räkning kronor: 165 952 804 kronor

# RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1,5	174 121	166 708
Övriga rörelseintäkter	2	5 695	4 560
Summa nettoomsättning		179 816	171 269
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	3	-60 560	-59 840
Reparations- och underhållskostnader	4	-24 211	-26 611
Fastighetsskatt		-4 001	-3 320
Summa fastighetskostnader		-88 772	-89 772
Driftnetto		91 044	81 497
Avskrivningar byggnader		-28 170	-26 457
Avyttring byggnad och mark		-160	-91
Bruttoresultat		62 714	54 949
<b>Administrations-, IT- och försäljningskostnader</b>			
Avskrivningar inventarier		-84	-83
Övriga kostnader	5, 6, 7	-27 335	-23 643
Rörelseresultat		35 295	31 223
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		84	78
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 306	-9 428
Resultat efter finansiella poster		28 073	21 874
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-8 444	-6 678
Åter periodiseringsfond		3 005	42
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	9	-7 792	-2 865
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>14 842</b>	<b>12 373</b>

# BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,21	1 106 933	962 929
Inventarier	11	79	164
Pågående nyanläggningar	12	0	122 973
Summa		1 107 012	1 086 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	13	50	51
Långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Summa		90	91
Summa anläggningstillgångar		1 107 102	1 086 157
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av bränsle		89	91
		89	91
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		498	354
Övriga fordringar		74	612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	783	2 120
Summa		1 355	3 086
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 444	3 177
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 108 546</b>	<b>1 089 334</b>

# BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		32 154	33 209
Reservfond		10 000	10 000
Summa		92 154	93 209
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		151 111	137 682
Årets resultat		14 842	12 373
Summa		165 953	150 055
Summa eget kapital		258 107	243 264
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	16	20 018	14 579
		<b>20 018</b>	<b>14 579</b>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	9 651	7 281
Långfristiga lån			
Lån från kreditinstitut	18	504 000	504 000
Kortfristiga lån			
Lån från koncernföretag	18	251 200	251 200
Summa		755 200	755 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 020	20 118
Skulder till koncernföretag		1 059	0
Skatteskulder		4 433	1 487
Övriga skulder		456	595
Checkkredit		27 602	31 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	16 000	14 940
Summa		65 570	69 010
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 108 546</b>	<b>1 089 334</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	28 073	21 874
Avskrivningar och nedskrivningar som belastat resultatet	28 254	26 540
Årets skatt	-2 475	-4 409
Resultat vid utrangering och försäljning av fastigheter och inventarier	160	91
	54 013	44 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	1 732	-694
Ökning (-) /minskning (+) förråd och varulager	2	136
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-2 118	505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 629	44 042
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-49 361	-123 811
Utbetalning för förvärv av inventarier		
Inbetalning från försäljning av inventarier		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 361	-123 811
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder		50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	50 000
Periodens kassaflöde	4 268	-29 769
Likvida medel vid periodens början	-31 870	-5 007
Effekt av fusion		<b>2 907</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>-27 602</b>	<b>-31 870</b>

# REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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

Företaget innehar samtliga aktier i 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, ut rangeras 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:	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 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

Hysesintäkter 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 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.



# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## Not 1 Hyresintäkter

Specificering av hyresintäkter

	2019	2018
<b>Totalhyra</b>		
Bostäder	165 176	158 287
Lokaler	4 697	4 299
Garage & P-platser	6 376	6 057
<b>Summa</b>	<b>176 249</b>	<b>168 644</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
Bostäder	-1 106	-719
Lokaler	-487	-674
Garage & P-platser	-490	-484
<b>Summa</b>	<b>-2 083</b>	<b>-1 878</b>
<b>Netto</b>		
Bostäder	164 070	157 567
Lokaler	4 210	3 625
Garage & P-platser	5 885	5 573
<b>Summa</b>	<b>174 165</b>	<b>166 766</b>
<b>Därutöver avseende bostäder</b>		
Generella avtals-/hyresrabatter	-44	-58
Övriga rabatter		
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>174 121</b>	<b>166 708</b>
Summa nettohyror för bostäder	164 025	157 509
Summa nettohyror övrigt	10 096	9 198

## Not 2 Transaktioner med närstående

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

## Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	-11 743	-11 316
(varav personalkostnader)	-2 808	-2 488
El	-4 913	-4 487
Vatten	-12 186	-11 947
Sophantering	-4 106	-4 648
Värme	-21 181	-21 494
Fastighetsförsäkring	-2 416	-1 377
Kabel-tv	-1 323	-1 293
Hyres- och kundförluster	-588	-763
Övriga driftkostnader	-2 104	-2 514
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-60 560</b>	<b>-59 840</b>

## Not 4 Reparations- och underhållskostnader

	2019	2018
Reparationer	-8 658	-8 785
Vattenskador	-1 124	-1 916
Vitvaror	-1 823	-1 898
VLU	-3 406	-1 367
Planerat underhåll	-9 200	-12 646
<b>Summa reparations- och underhållskostnader</b>	<b>-24 211</b>	<b>-26 611</b>

## Not 5

## Operationella leasingavtal

**AB Nynäshamnsbostäder som leasetagare** **2019** **2018**

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	<b>315</b>	193
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	<b>317</b>	258
Förfaller till betalning senare än fem år	<b>0</b>	0
	<b>632</b>	451

**AB Nynäshamnsbostäder som leasegivare** **2019** **2018**

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	<b>43 056</b>	41 368
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	<b>1 898</b>	1 237
Förfaller till betalning senare än 5 år	<b>0</b>	0
	<b>44 953</b>	42 604

## Not 6

## Personal

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

	<b>2019</b>	2018
Kvinnor	<b>8</b>	9
Män	<b>13</b>	13
<b>Totalt anställda</b>	<b>21</b>	22

Löner och ersättningar har uppgått till:

	<b>2019</b>	2018
Styrelsen och verkställande direktören	<b>-1 406</b>	-1 345
Övriga personal	<b>-8 848</b>	-8 634
<b>Summar löner och ersättningar</b>	<b>-10 255</b>	-9 979

Sociala kostnader inkl. pensionskostnader	<b>-4 752</b>	-4 684
Pensionskostnader	<b>-1 441</b>	-1 446
varav pensionskostnader avseende VD	<b>-333</b>	-313

VD har ett ordinärt anställningsavtal med bolaget.

Uppsägningstiden är sex månader från VD:s sida och tjugofyra månader från bolaget.

<b>Könsfördelning</b>	<b>Antal</b>	<b>varav män</b>
Styrelseledamöter	5	100%
VD och andra ledande befattningshavare	5	40%

## Not 7

## Ersättning till revisorer

	<b>2019</b>	2018
Revision, ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	<b>-293</b>	-286
Andra uppdrag än revision, ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	<b>-125</b>	-84
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>-418</b>	-370

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		
	2019	2018
Ränta på långfristiga skulder	-7 286	-9 427
Övriga ränte-/finansiella kostnader	-20	-1
<b>Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader</b>	<b>-7 306</b>	<b>-9 428</b>

Not 9 Skatt på årets resultat		
	2019	2018
Aktuell skatt	-5 421	-4 409
Uppskjuten skatt	-2 370	1 544
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-7 792</b>	<b>-2 865</b>

Redovisat resultat före skatt och bokslutsdispositioner avdraget för uppskjuten skatt 25 703 23 418

Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%, fg 22%)	-5 500	-5 152
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15	-9
Skatteeffekt på övriga avdragsgilla kostnader	-1 034	-713
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	2
Skatteeffekt av förändringar periodiseringsfond	1 145	1 469
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-16	-6
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-5 421</b>	<b>-4 409</b>

Not 10 Byggnader och mark		
	2019	2018
<b>Byggnader</b>		
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 135 015</b>	<b>1 116 638</b>
Årets ny- och tillbyggnad	172 334	18 377
Försäljningar / avyttringar	- 733	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 306 617</b>	<b>1 135 015</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-318 305</b>	<b>-289 203</b>
Årets avskrivningar enligt plan	-27 115	-29 102
Försäljningar / avyttringar	572	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-344 847</b>	<b>-318 305</b>
<b>Ingående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>33 209</b>	<b>34 265</b>
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 055	-1 055
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>32 154</b>	<b>33 209</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-32 407</b>	<b>-32 407</b>
Årets återföring av nedskrivning	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-32 407</b>	<b>-32 407</b>
<b>Utgående restvärde för byggnader</b>	<b>961 517</b>	<b>817 513</b>
<b>Mark</b>		
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 416</b>	<b>143 792</b>
Under året anskaffad mark	0	1 624
<b>Utgående restvärde för mark</b>	<b>145 416</b>	<b>145 416</b>
<b>Utgående restvärde för byggnader och mark</b>	<b>1 106 933</b>	<b>962 929</b>

forts Not 10		Byggnader och mark	
<b>Taxeringsvärden</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader		1 149 062	910 336
Mark		374 000	309 012
<b>Summa taxeringsvärden</b>		<b>1 523 062</b>	<b>1 219 348</b>

**Marknadsvärde, totala beståndet** **2 861 100 tkr**

Not 11		Inventarier	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>3 478</b>	<b>4 230</b>
Nyanskaffningar under året		0	19
Försäljningar och utrangeringar		0	-770
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>3 478</b>	<b>3 478</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>- 3 315</b>	<b>-4 002</b>
Försäljningar och utrangeringar		0	770
Årets avskrivningar enligt plan		-84	-83
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>- 3 399</b>	<b>-3 315</b>
<b>Bokfört värde inventarier</b>		<b>79</b>	<b>163</b>

Not 12		Pågående nyanläggningar	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>122 973</b>	<b>5 743</b>
Investeringar i nyproduktion under året		42 887	122 793
Investeringar i om- och tillbyggnader under året		6 473	6 564
Omfört under året, fastigheter		-172 334	-12 127
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>0</b>	<b>122 973</b>

Not 13		Aktier i dotterbolag			
Bolag	Orgnr	Säte	Andel%	Anskaffningsvärde 2019	Anskaffningsvärde 2018
Tegeltraven Holding AB	556907-1219	Nynäshamn	100	50	50
Andelar HSB				0,0	0,5
Aktier i Stadshypotek				0,0	0,9
<b>Summa aktier i dotterbolag</b>				<b>50</b>	<b>51</b>

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		<b>51</b>	<b>11 550</b>
Försäljning/utrangering/fusion		-1	-11 449
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<b>50</b>	<b>51</b>

**Utgående bokfört värde aktier i dotterbolag** **50** **51**

Tegeltraven Holding AB 556907-1219 50  
50

Not 14		Långfristiga värdepappersinnehav	
		2019	2018
Husbyggnadsvaror HBV, insatskapital		40	40
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>40</b>	<b>40</b>

Not 15		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
		2019	2018
Fastighetsförsäkring		158	1 377
Övriga		625	2 120
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>783</b>	<b>3 497</b>

Not 16		Obeskattade reserver	
		2019	2018
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2013	0	3 005
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2016	1 006	1 006
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2017	3 890	3 890
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2018	6 678	6 678
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2019	8 444	6 678
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>20 018</b>	<b>14 579</b>

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

Not 17		Uppskjuten skatt	
		2019	2018
Temporära skillnader på byggnader och mark		9 651	7 281
<b>Summa uppskjuten skatt</b>		<b>9 651</b>	<b>7 281</b>

Not 18	Lån	2019		2018	
		Mellan 1-5 år	Senare än 5 år	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
	Lån till kreditinstitut	504 000	0	504 000	0
	Lån till koncernföretag	251 200	0	251 200	-
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>755 200</b>	<b>0</b>	<b>755 200</b>	<b>0</b>

Kapitalbindningstid	Lånebelopp i kr
2020	148 000 000
2021	87 000 000
2022	73 000 000
2023	126 000 000
2024	70 000 000
<b>Summa</b>	<b>504 000 000</b>

Av lånestocken, 504 mkr, är räntebindningstiden för 250 mkr bestämd via swapavtal. Marknadsvärde på swappar är -13,0 (-13,9) mkr

Kommunen har tecknat borgen för lån från kreditinstitut med 504 mkr (504 mkr)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringar 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		
	2019	2018
Upplupna räntekostnader	696	659
Förutbetalda hyresintäkter	9 254	8 123
Övriga upplupna kostnader	6 050	6 158
<b>Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader</b>	<b>16 000</b>	<b>14 940</b>

Not 20 Eventuella förpliktelser		
	2019	2018
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Garantibelopp Fastigo	172	189

### Not 21 Nyproduktion

Bolaget AB Nynäshamnsbostäder har en tvist med byggnadsbolaget till fastigheten på Telegrafan 12 (adresserna Industrivägen 1, Nynäsvägen 14 och Bryggargatan 2) Tvisten gäller vissa åtgärder i nybyggnationen och bolaget kräver att byggaren åtgärdar dessa utan kostnad för bolaget.

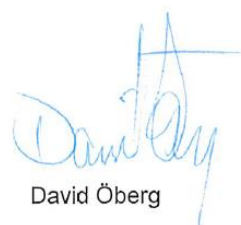
Nynäshamn 2020-02-26



Tommy Cumsellus  
Ordförande



Bo Persson



David Öberg



Tommy Söderblom



Donald Löfving



Sanja Batljan  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-02-28



Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB  
David Nordström  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Nynäshamnshambostäder, org.nr 556292-3747

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Nynäshamnshambostäder för år 2019. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Nynäshamnshambostäders finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Nynäshamnshambostäder.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Nynäshamnshambostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Nynäshamnshambostäder för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Nynäshamnshambostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Nynäshamn den 28 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Nordström  
Auktoriserad revisor

# GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I AB NYNÄSHAMNSBOSTÄDER, ORGANISATIONSNUMMER 556292-3747

## Granskningsrapport för år 2019


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 revisions sed 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 <sup>28/2</sup> 2020  
  
Göran Palmedal

  
Kenneth Åhs

Av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun utsedda lekmannarevisorer



# Kommande nyproduktion



## KVARTERET HUMLAN

I backen ner mot Gröndalsviken kommer vi att börja bygga 70 lägenheter i 4-6 våningar. Många av lägenheterna kommer att ha vacker utsikt över Nynäsviken. Alla lägenheter kommer att ha nära till centrum, pendeltåg, skolor, förskolor och natur. Planerad byggstart 2020.



## KVARTERET KULLSTA

Vid Nynäsgårds pendeltägsstation i norra delen av Nynäshamn planeras för ett 80-tal lägenheter med planerad byggstart efter Kvarteret Humlan.



FASTIGHETSFÖRTECKNING			Lägenheter				Lokaler	Förråd	Parkering	
			Antal lgh	Total yta m2	Hyra kr/m2	Årshyra tkr	Antal lokaler	Antal förråd	Garage Antal	P-platser Antal
<b>ÖSMO</b>										
Torgvägen 2-12	Marknadsplatsen 31-33	1953	112	6 174	1 105	6 820	8	2	6	43
Mejerivägen 2-8	Tallhöjden 1	1962	66	3 789	1 123	4 256	3	9	6	36
Tallvägen 18-23, 10-17	Tallhöjden 2-4	1963	93	6 191	1 015	6 287	1	14	10	87
Nyblevägen 19-21	Vansta 5:621	2009	38	2 332	1 534	3 577				40
Ösmo Centrum	Hällängen 3	1986					12	10		
<b>NYNÄSHAMN</b>										
<b>SÖDRA</b>										
Toppstigen 2-6, 1-7	Ametisten 1 (Turkosen 1)	1955	113	7 462	1 071	7 989	1	16	9	46
Krokvägen 7-9, 3-5	Rubinen 1 (Topasen 1)	1957	75	4 904	1 076	5 278		5	25	19
Estöv 5, Valthornsv 1-3	Duvhöken 3 (Sparvhöken 3)	1958	78	5 006	1 169	5 854	2	11	38	1
Valthornsvägen 2, 5-9	Duvhöken 4 (Kungsörnen 2)	1960	112	6 785	1 247	8 461	1	21	12	44
Estövägen 1-3, 2, 4	Hägem 10 (Tranan 6)	1963	105	6 405	1 209	7 745	3	9	39	82
Estövägen 7-9	Havsörnen 6	1963	36	2 583	1 207	3 117	1	12	17	16
<b>CENTRALA</b>										
Odins/sigynsväg	Sländan 1	1967	151	11 094	1 106	12 271	4	16	9	86
Heimdalsvägen	Ratten 1	1954	271	16 054	1 052	16 881	13	10	6	81
Lokmannav k-garage	Ratten 1	1966							32	
Åkargränd 4, Fredsg 19-21	Balder Östra 9	2009	77	4 650	1 591	7 396		23	25	47
Industriv 2, Nynäsv 12	Telegrafan 12	2014	37	2 681	1 689	4 527		39		30
Lövlundsvägen/Apoteksgatan	Apotekaren 6	2016	46	2 603	1 815	4 725	1			17
Industriv/Bryggarg/Nynäsv	Telegrafan 12	2019	94	5 835	1 784	10409	1			72
Mörbyvägen 9	Valkyrian 3	1929					4			
Järnväggsgatan 1	Nynäshamn 2:171	1900	1	80	1 220	98	5			
<b>NORRA</b>										
Backluravägen 3-5	Staven 1-2	1977	84	7 158	1 011	7 234	1	3		
Backluravägen 7-11	Staven 3-5	1979	54	4 703	996	4 671				
Backluravägen 13-17	Staven 6-8	1971	120	8 610	1 042	8 971		1		
Mark	Staven 9 och 10								20	150
Backluravägen 19-21	Ribban 1-2	1976	36	3 135	985	3 088				
Backluravägen 23-25, park	Ribban 3-4	1974	42	3 105	1 020	3 168				118
Backluravägen 20-28	Släggan 2	1993	104	9 086	1 072	9 737	2	3	41	73
Backluravägen 30-112	Släggan 2	2002	42	3 222	1 105	3 560				33
<b>SORUNDA</b>										
Hoxlav 3-7, Spångbrotorg 3-5	Hoxla 11:10	1960	38	1 775	975	1 730	5	6	12	15
Carl Bondes väg 2-10	Sunnerby 1:121	1968	45	3 142	1 056	3 318	1	10	24	21
Kyrkgatan 7-9	Torp 10:7	2009	12	777	1 458	1 133				15
Kyrkgatan 10-12	Torp 18:3	1983	12	996	873	869			9	11
<b>STORA VIKA</b>										
Marstavägen 1	Marsta 4:14	1950	11	664	1 082	719		5		
Marstavägen 3-5	Marsta 4:13	1950	20	1 245	1 061	1 321		11		
Hillersjövägen 1-3	Marsta 4:6	1952	16	876	1 032	904	3			
Myrbacksvägen 4	Marsta 4:27	1957	16	1 002	1 002	1 004	1	7		
Myrbacksvägen 2	Marsta 4:28	1956	15	1 001	981	982	1	7		
Mariebergsvägen 4-50, park	Marsta 5:64, 5:70	1989	24	1 984	832	1 650			61	156
Hillersjövägen 6-8	Marsta 4:8	1948	15	745	1 195	890				
Hillersjövägen 4	Marsta 4:7	1950	6	376	1 063	400				
Hillersjövägen 2	Marsta 4:5	1948	7	378	1 130	427				
Bondängsvägen 7	Marsta 4:3	1950	2	219	887	194				
Bondängsvägen 1-5	Marsta 4:2	1951	10	634	1 060	672				
Marstavägen 2-10	Marsta 4:12	1948	45	3 465	985	3 413				
Ladbacksvägen 2-4	Marsta 4:10	2009	12	777	1 469	1 142				31
<b>MARK</b>										
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									
			<b>2 293</b>	<b>153 700</b>	<b>1 151</b>	<b>1 76 887</b>	<b>74</b>	<b>250</b>	<b>401</b>	<b>1 402</b>

TOTAL YTA (M2) 162 668

Adress	Bostadsområde	Nybyggnadsår	Lägenheter					Total Antal
			Antal 1:or	Antal 2:or	Antal 3:or	Antal 4:or	Antal 5:or	
<b>ÖSMO</b>								
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						
<b>NYNÄSHAMN</b>								
<b>SÖDRA</b>								
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
<b>CENTRALA</b>								
Odins/sigynsväg	Sländan 1	1967	20	50	56	20	5	151
Heimdalsvägen	Ratten 1	1954	49	121	100			271
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
Industriv/Bryggarg/Nynäsv	Telegrafan 12	2019	16	43	29	6		94
Mörbyvägen 9	Valkyrian 3	1929						
Järnvägsgatan 1	Nynäshamn 2:171	1900			1			1
<b>NORRA</b>								
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
<b>SORUNDA</b>								
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
<b>STORA VIKA</b>								
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			12
			315	896	889	183	10	2 293



NYNÄSHAMNSBOSTÄDER