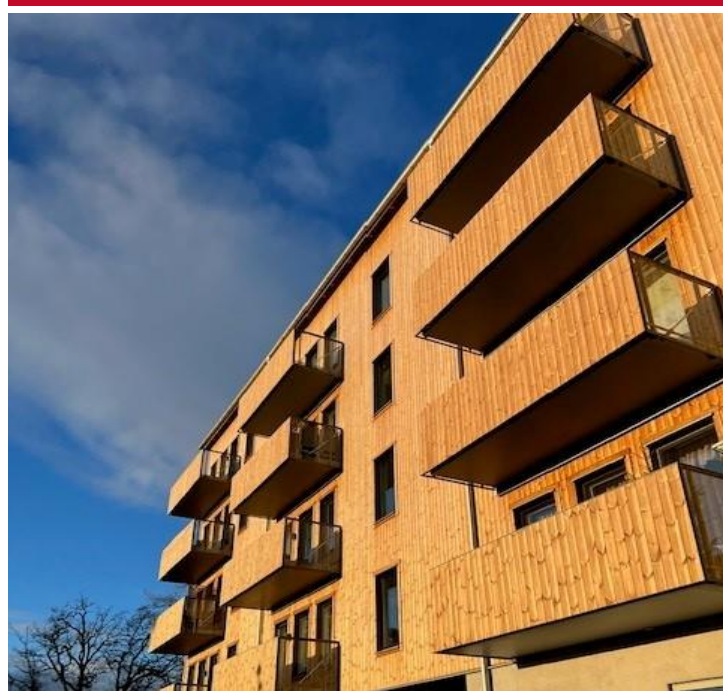
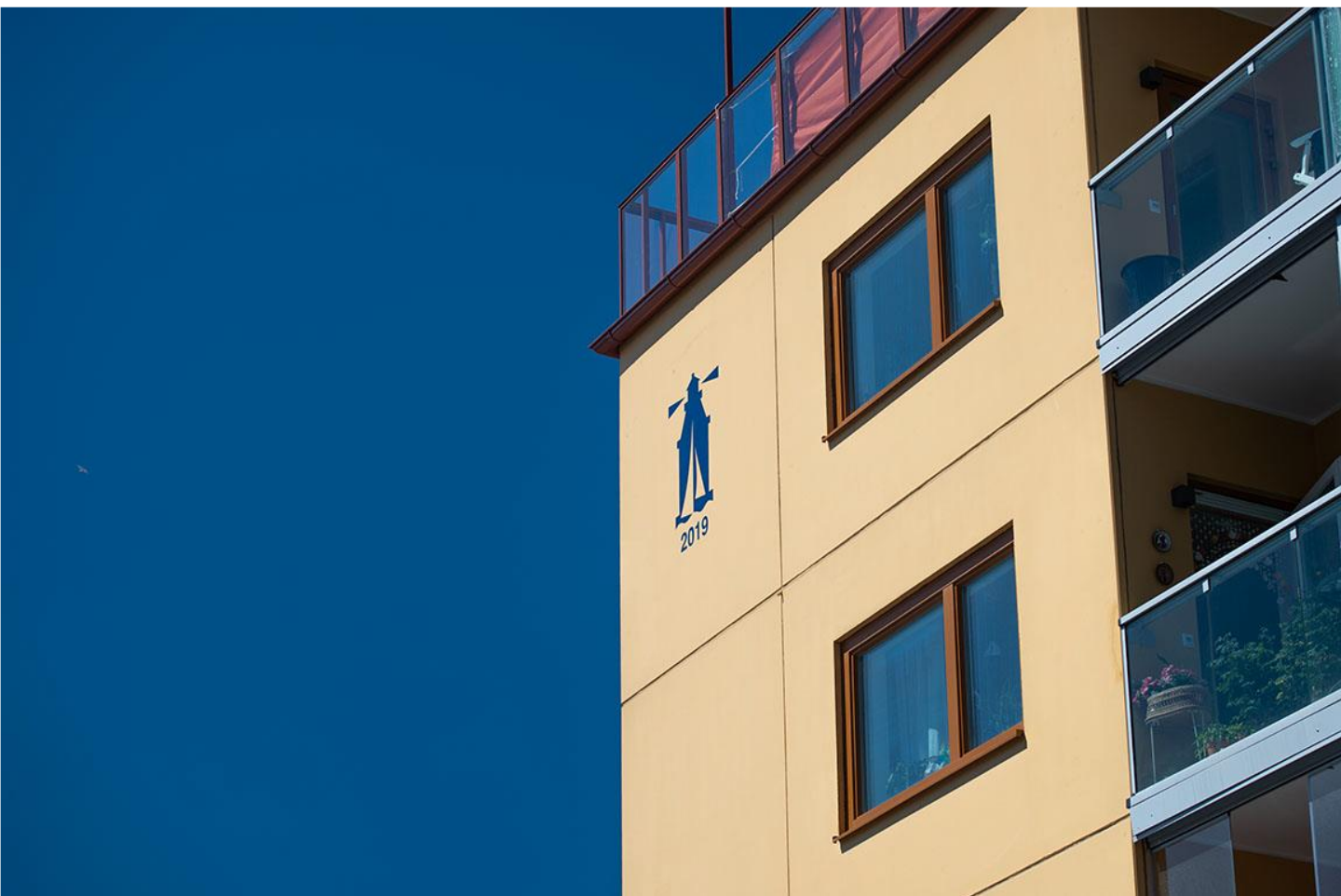


Årsredovisning 2022



Nynäshamns
bostäder

*"Framtidstro. flexibilitet.
frihet och trygghet"*



Fasadbild på Telegrafan 12.

VD HAR ORDET	4
ORGANISATION OCH STYRELSE	5
HÅLLBARA NOTISER	6
TABELLER & DIAGRAM	7
ÅRSREDOVISNINGEN	8 – 20
REVISIONSBERÄTTELSE	21
GRANSKNINGSRAPPORT	23
FASTIGHETSFÖRTECKNING	24



VÄLKOMMEN TILL NYNÄSHAMNSBOSTÄDER

Vi är 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 kommunens alla delar, Nynäshamn, Ösmo, Sorunda och Stora Vika. För närvarande har vi 2 384 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.

VD HAR ORDET

Framtiden såg ljusare ut än den gjort på länge. Pandemin som hållit oss i sitt grepp släppte sakta taget och avlägsnade sig. Men så invaderades Ukraina och allt vändes upp och ner igen.

Förutom det mänskliga lidande som drabbat våra medmänniskor i öst så påverkas hela världsekonomin. EU fattade snabbt beslut om sanktioner som nu påverkar såväl den finansiella sektorn som energi- och transportsektorn.

Konsekvenserna av invasionen är svåra att överblicka och jag kan bara konstatera att vi står inför nya, tuffa utmaningar.

Den senaste tidens ansträngda läge till trots har vi levererat ett bra resultat också för 2022. Ett kvitto på att vi fokuserat på rätt saker och arbetat effektivt för att nå upp till våra satta mål.

När förra sommaren övergick i höst började inflyttningen på Idunvägen, och innan året var slut hade alla hyresgäster flyttat in i våra fantastiskt belägna hus vid Gröndalsviken. De nya hyresgästerna var också först ut att få testa vår boende-app från AVY Tmpl, ett steg i vår spännande digitaliseringsutveckling. I appen kan hyresgästerna bland annat kommunicera med varandra och vi kan snabbt nå ut med push-notiser med viktig information.

2022 var också året då vi la extra stort fokus på social hållbarhet. Vi höll områdesträffar, invigde en lekplats för de små och i december anordnade vi en mycket uppskattad julmarknad i vårt miljonprogramområde på Nickstahöjden. Sedan 2014 har Nynäshamnsbostäder uppfört inte mindre än fyra nyproduktioner och totalt 268 lägenheter. Och vi är inte klara!

Just nu pågår byggandet av ytterligare 95 hyresrätter vid Kullsta i norra Nynäshamn. I direkt anslutning till Nynäs Gårds station ges möjligheter till ett boende med närhet till både bad, natur och livsmedelsbutiker

Husen byggs i trä och med fokus på smarta energilösningar som solceller, laddstolpar, återvinning av spillvatten och sedumtak på carportarna. Husen kommer att certifieras som Miljöbyggnad silver.

De tre husen ska stå klara för inflyttning under sommaren 2024. Ännu ett spännande projekt som jag är stolt att få ta del av.

Jag vill passa på att tacka styrelsen och ägaren för det gångna året och ser fram emot ett fortsatt givande samarbete under 2023.

Till sist vill jag rikta ett stort tack till mina arbetskolllegor. Med er i teamet känner jag en trygghet i att vi även framöver kan leva upp till våra värdeord Framtidstro, flexibilitet, frihet och trygghet

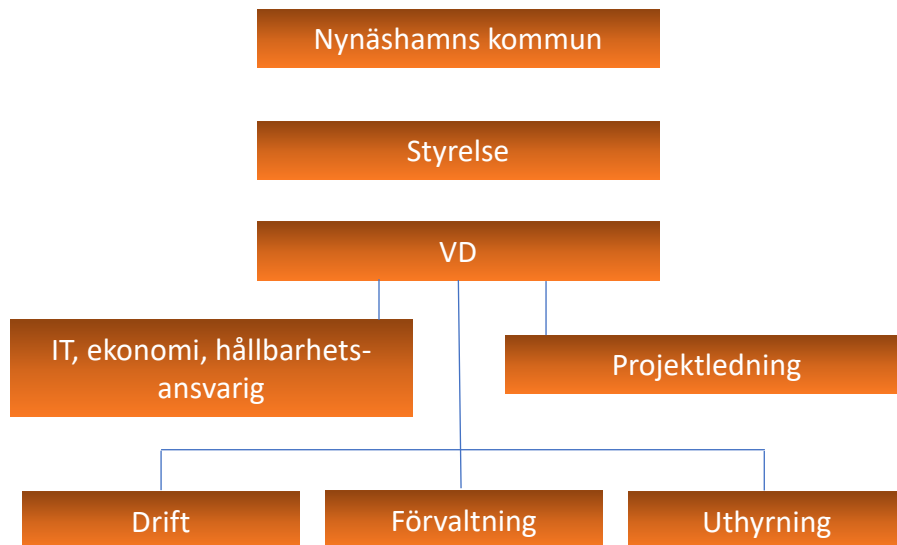
Tack för ordet!

Sanja Batljan
VD Nynäshamnsbostäder



"Vi står inför nya tuffa utmaningar"

ORGANISATION & STYRELSE



Nynäshamnsbostäder följer ägarens direktiv och bolagsordningen som styr verksamheten.

Styrelsens arbete, utöver vad som stadgas i aktiebolagslagen och företags bolagsordning, stadgas årligen i en arbetsordning för styrelsens arbete och inriktning. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter med fem personliga suppleanter, utsedda av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun. Under 2022 har styrelsen hållit sju sammanträden och en årsstämma. Inför varje styrelsemöte träffas styrelsens arbetsutskott för att planera och bereda frågor som ska behandlas vid kommande möte.

ORDFÖRANDE Tommy Cumselius (M)	VICE ORDFÖRANDE Bo Persson (L)	ORDINARIE LEDAMOT David Öberg (KD)	ORDINARIE LEDAMOT Tommy Söderblom (S)	ORDINARIE LEDAMOT Björn Larsson (SD)
SUPPLEANT Åsa Brodin (M)	SUPPLEANT Helena Göransson (L)	SUPPLEANT Jan-Erik Ljusberg (M)	SUPPLEANT Liselott Vahermägi (S)	SUPPLEANT Johan Wolf (SD)

HÅLLBARA NOTISER

HOPP OCH LEK OCH GLASS

Vi har haft ett antal bomöten där vi har haft med oss vår hoppborg. Barnen har hoppat och ätit glass medan vi har pratat med deras föräldrar. På höstlovet hade vi invigning av den nya lekparken på Backluravägen

DU BEHÖVS

Sysselsättning är en viktig faktor för bra social hållbarhet. Under sommaren arbetade ett 20-tal sommarungdomar med att bland annat måla carports, cykelbanor och lekytor. Vi vill också bidra till att få ut personer i arbetslivet på olika sätt. Två personer har nystartsjobb hos oss, vi har en person som arbetstränar samt en person som genomför sin LIA-praktik hos driften.

HUS FÖR HUS

I enlighet med ägardirektivet har vi fortsatt att nyproducera lägenheter. I år färdigställdes 91 lägenheter i kvarteret Humlan. En av fastigheterna har solceller på taket för att kunna producera el, beräknad årsproduktion 32,9 MWh. Fastigheten har också ett garage med fyra platser för elbilsaddning. Vidtagna klimatåtgärder i form av fördröjningsmagasinering av dagvatten så att regnvatten magasineras och släpps ut successivt i kommunens avlopp.

NÄR TOMTEN KOM PÅ BESÖK

Företagets första julmarknad gick av stapeln vid Nickstahöjdens fotbollsplan i mitten av december. Ett välbesökt och trevligt arrangemang med tomtar, knallar, häst & vagn och Aya Baya Band.

EN SOLSKENSHISTORIA

En solcellsanläggning har installerats på Humlan 9 vid Idunvägen 30-36.

BYGG MED BÄTTRE BEGAGNAT – ETT KVALITETSPROJEKT.

Vi har fått finansiering via RISE för att, tillsammans med RISE, Västerås Stad, Tyréns och Akademiska Hus, ta fram kunskap som kan bidra till hur vi renoverar klimatsmart genom att använda återbrukat byggmaterial.

HUSKURAGE

”Det är vår övertygelse att grannar kan rädda liv. Huskurage finns för att berätta hur vi tillsammans kan stoppa våld mot närstående”. Vi har i samarbete med Nynäshamn kommun haft informationsmöte kring våld i hemmet. Våra tvättstugor och trapphus har aviserats med telefonnummer dit man vänder sig för att få hjälp.

RÄTTVIST BYGGANDE

Vi har under 2022 blivit medlemmar i Rättvist Byggnade. Föreningens syfte är att samarbeta för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på våra byggarbetsplatser.

SOL, VIND OCH VATTEN

Klimatförändringarna bidrar till att vi måste akklimatisera oss till stora skyfall och extremvärme. Hänsyn tas till detta vid nybyggnation och befintliga fastigheter ses över. En av åtgärderna är se till alla dagvattenbrunnar så att regnvattnet kan rinna undan. När det gäller värme har vi köpt in en del fläktar för att kunna bistå de svagaste i samhället när värmen slår till.

VEM BOR HÄR?

Oriktiga hyresförhållanden är ett ständigt pågående arbete där vi samarbetar med både hyresgäster och områdesansvariga.

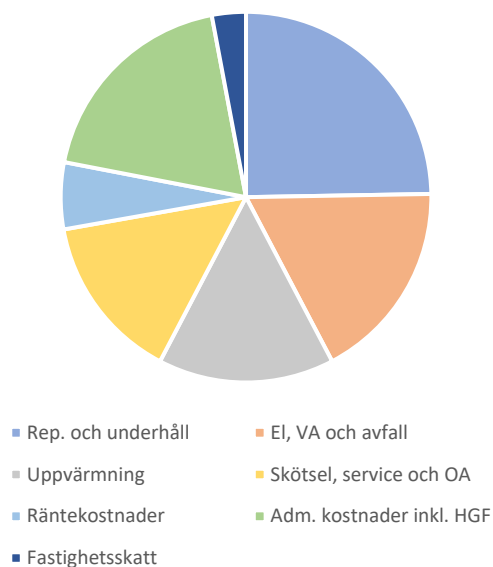


FN:s globala mål

TABELLER & DIAGRAM

Vart går hyran?

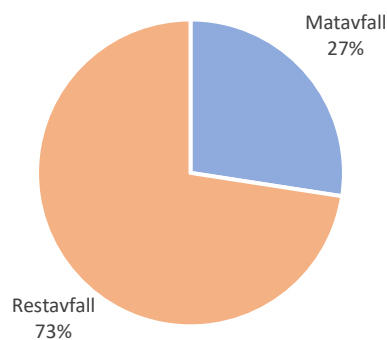
2022	Tkr	Andel
Reparationer och underhåll	35 358	24,7%
El, vatten och avfall	25 143	17,6 %
Uppvärmning	21 991	15,4 %
Skötsel, service och områdesansvariga	20 779	14,5 %
Räntekostnader	8 331	5,8 %
Adm. Kostnader inkl. Hyresgästföreningen	27 170	19,0 %
Fastighetsskatt	4 242	3,0 %
Total fastighetskostnad	143 014	100 %



Förbrukning och volym fördelat på yta

	2022	2021
Avfall (kg/kvm BOA)	11,4	12,2
El (kwh/Atemp)	12,1	12,5
VA (kvm/kvm BOA)	1,5	1,8
Fjärrvärme (kwh/Atemp)	121,8	131,5

Fördelning av avfall 2022



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Nynäshamnsbostäder, org.nr.556292–3747, för räkenskapsåret 2022

Ägarförhållanden

AB Nynäshamnsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Nynäshamns kommun. 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 Allmännyttta samt Fastigo, arbetsgivarorganisation och är även andelsägare i inköpsorganisationen Husbyggnadsvaror ekonomisk förening (HBV).

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 2 384 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om 167 423 kvm. Antal lokaler är 76, förråd är 253 och parkeringsplatser/garage är 1 820.

Bolagets omsättning uppgick till 200,5 mkr (194,7). Medelantalet anställda var 24 (23) personer.

Uthyrning

Efterfrågan på bolagets lägenheter har även under 2022 varit stor. Uthyrningsgraden uppgick till 99,2 procent (99,2). Det totala ekonomiska hyresbortfallet uppgick under året till 2,3 mkr (2,3). Orsaken hänförs till renovering och vattenskador. Fördelning av hyresbortfallet: Bostäder 1,4 mkr (1,6), lokaler 0,2 mkr (0,2), bilplatser 0,7 mkr (0,5)

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

Väsentliga händelser under året

Fokus har varit att på bästa sätt prioritera våra anställda och våra hyresgästers säkerhet samt att fortsätta driva verksamheten enligt vår affärsplan.

Vår resa mot att leverera 300 nya lägenheter fortsätter. Under året har Humlan 9 färdigställts och hyresgästerna har flyttat in i alla 91 lägenheter. Nyproduktionen Kullsta 2 med 95 lägenheter har påbörjats under hösten 2022 och beräknas klart under våren 2024.

Beslut har tagits att sälja Stationshuset, Nynäshamn 2:171.

Det största renoveringsprojektet med fokus på energibesparing som pågått under 2021 och avslutades under 2022 har varit ombyggnation av ventilationen på Odins/Sigyns väg. Detta projekt omfattat 135 lägenheter beräknas ge en årlig energibesparing om 500 tkr.

I samband med den ökade kostnadsutvecklingen för Nynäshamnsbostäder genomfördes, efter förhandlingar med HGF, en generell hyreshöjning från 1 april med 1,85 procent (1,5).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har sålt Stationshuset, Nynäshamn 2:171, frånträdes sker 2023-03-31.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 201,9 mkr (134,4). 106 mkr avser nyproduktion av Humlan 9 och 86 mkr avser Kullsta 2.

Övriga investeringar för året har varit Tillval för hyresgästerna av Säkerhetsdörrar 0,6 mkr (0,9 mkr) och Modexakök 0,6 mkr (1,0). Byte av hissar 4,0 mkr (4,1), mark 3,5 mkr samt underhåll av tak har uppgått till 1 mkr (1,3).

Kostnader för reparation och underhåll uppgick i år till 35,4 mkr (35).

Ekonomi

Newsec har på uppdrag av AB Nynäshamnsbostäder genomfört en samordnad värdering av bolagets fastighetsbestånd.

Vid värderingstillfället (december 2022) hade bolagets fastigheter ett marknadsvärde på 3,5 miljarder kronor (3,5). Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 1,4 miljarder kronor (1,2).

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter, mkr	192	187	184	174	167
Resultat efter finansiella poster, mkr	26	279	31	28	22
Eget kapital, mkr	556	542	275	258	243
Avkastning totalt kapital %	1 2,8	25,6	3,5	3,2	3,2
Likviditet, %	2 2	2	38	2	5
Soliditet justerad, %	3 67,3	67,6	59,3	57,6	54,8
Soliditet synlig, %	4 44,2	45,4	24,3	23,5	22,7
Belåningsgrad marknadsvärde, %	5 17,6	14,5	16,2	15,9	20,0
Balansomslutning, mkr	1 367	1 196	1 114	1 109	1 089
Vakansgrad bostäder, %	6 0,8	0,9	0,8	0,7	0,5
Bokfört värde fastigheter, mkr	1 270	1 070	1 093	1 107	963
Investeringar, mkr	201	134	17	49	124
Antal anställda	24	23	23	21	22
Antal lägenheter	2384	2293	2293	2293	2198

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 20,6 %.
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.

Förslag till disposition av bolagets vinst, not 22

Årets resultat uppgick till 14 113 711 kronor.

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat	453 338 103 kronor
Årets resultat	14 113 711 kronor
	467 441 914 kronor

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

Överföres i ny räkning **467 441 914 kronor**

RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING, TKR			
	NOT	2022	2021
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1,5	192 444	187 050
Övriga rörelseintäkter	2	8 011	7 641
Summa nettoomsättning		200 456	194 691
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3	-67 886	-65 694
Reparations- och underhållskostnader	4	-35 358	-35 074
Fastighetsskatt		-4 242	-3 819
Summa fastighetskostnader		-107 487	-104 586
Driftnetto		92 969	90 104
Avskrivningar byggnader		-31 955	-30 076
Avyttring byggnad och mark		0	0
Bruttoresultat		61 014	60 028
Administrations-, IT och försäljningskostnader			
Avskrivningar inventarier		0	-9
Övriga kostnader	5,6,7	-27 197	-26 236
Rörelseresultat		33 817	33 783
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i dotterbolag	8	0	251 378
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 501	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-13 699	-6 229
Resultat efter finansiella poster		25 619	279 047
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-7 780	-8 352
Upplösning av periodiseringsfond		0	1 006
<i>Skatter</i>			
Skatt på årets resultat	10	-3 725	-4 421
Årets resultat		14 114	267 281

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR			
TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	1 269 567	1 070 091
Inventarier	12	0	0
Pågående nyanläggningar	13	93 897	123 421
		1 363 464	1 193 512
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	14	50	50
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
		90	90
Summa anläggningstillgångar		1 363 554	1 193 602
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Lager av bränsle		163	100
		163	100
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		452	285
Skattefordringar		1 155	0
Övriga fordringar		32	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 291	1 553
		2 929	1 845
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		3 092	1 945
Summa tillgångar		1 366 646	1 195 546

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		28 988	30 043
Reservfond		10 000	10 000
		88 988	90 043
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		453 338	185 002
Årets resultat		14 114	267 281
		467 452	452 283
Summa eget kapital		556 439	542 326
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	17	44 057	36 277
		44 057	36 277
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	6 634	7 717
		6 634	7 717
Långfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	19	624 000	504 000
		624 000	504 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 913	27 871
Skatteskulder		0	650
Övriga skulder		1 191	739
Checkkredit		52 440	58 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	32 971	17 865
		135 515	105 226
Summa eget kapital och skulder		1 366 646	1 195 546

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

FÖRÄNDRNINGAR I EGET KAPITAL, TKR	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		SUMMA EGET KAPITAL
	AKTIE- KAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERVFOND	BALANSERAD VINST	ÖVRIGT FRITT EGET KAPITAL	
Eget kapital 2020-12-31	50 000	31 099	10 000	89 114	94 832	275 045
Årets resultat					267 281	
Upplösning till följd av årets av-/uppskrivningar		-1 055		1 055		
Eget kapital 2021-12-31	50 000	30 044	10 000	90 169	362 113	542 326
Årets resultat					14 114	
Upplösning till följd av årets av-/uppskrivningar		-1 055		1 055		
Eget kapital 2022-12-31	50 000	28 989	10 000	91 224	376 227	556 440

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS, TKR	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	25 619	279 047
Avskrivningar och nedskrivningar som belastat resultatet	31 955	30 085
Årets skatt	-4 808	-5 408
Resultat vid utrangering och försäljning av fastigheter och inventarier	0	0
	52 766	303 724
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	485	214
Ökning (-) / minskning (+) förråd och varulager	-63	-16
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	34 379	4 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87 568	308 704
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-201 907	-131 498
Inbetalning från försäljning av inventarier	0	0
Inbetalning från försäljning av fastighet	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-201 907	-131 498
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder	120 000	-251 200
Utdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	120 000	-251 200
Årets kassaflöde	5 661	-73 993
Likvida medel vid årets början	-58 101	15 894
Effekt av fusion	0	0
Likvida medel vid årets slut	-52 440	-58 101

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas: År

Byggnader och mark

Stammar	50
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
Stomme	50 – 100
Övrigt	20 – 50

Inventarier 5

LEASINGKONTRAKT

Samtliga leasingavtal där företaget är 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 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.

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 påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderats i anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som koncernen förväntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

Pensioner

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt till försäkringsföretag och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald, Storleken på den anställdes ersättning efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker förväntningarna (investeringsrisk) Investeringsrisken föreligger även om tillgången är överförd till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1

Ersättning vid uppsägning

Ersättning vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Upplýsingar finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingår i syfte att minimera ränterisker och att uppnå önskad räntebindningstid. Intäkter och kostnader för ränteswappar redovisas i resultaträkningen i posten räntekostnader och liknande resultatposter. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning.

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs eller löses in eller att säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

NOT 1.

Specifikation av hyresintäkter

	2022	2021
Hyror		
Bostäder	182 407	177 619
Lokaler	4 864	4 772
Garage & p-platser	7 542	7 009
Summa	194 812	189 399
Hyresbortfall		
Bostäder	-1 427	-1 603
Lokaler	-199	-205
Garage & p-platser	-688	-488
Summa	-2 315	-2 296
Nettohyror		
Bostäder	180 980	176 016
Lokaler	4 664	4 566
Garage & p-platser	6 853	6 521
Summa	192 498	187 103
Därutöver avseende bostäder		
Generella avtals/hyresrabatter	-53	-53
Övriga rabatter	0	0
Summa hyresintäkter	192 444	187 050
Summa nettohyror för bostäder	180 928	175 963
Summa nettohyror övrigt	11 517	11 087

NOT 2.

Transaktioner med närstående

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

NOT 3.

Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	-14 106	-12 381
(varav personalkostnader)	-2 524	-2 528
El	-5 947	-5 597
Vatten	-14 859	-14 508
Sophantering	-4 338	-4 028
Värme	-21 991	-22 892
Fastighetsförsäkring	-1 816	-1 520
Kabel-tv	-1 610	-1 347
Hyres- och kundförluster	-742	-877
Övriga driftkostnader	-2 477	-2 543
Summa driftkostnader	-67 886	-65 694

NOT 4.

Reparation- och underhållskostnader

	2022	2021
Reparationer	-11 170	-11 589
Vattenskador	-2 341	-3 424
Vitvaror	-2 570	-2 372
VLU	-5 974	-6 581
Planerat underhåll	-13 303	-11 108
Summa reparation- och underhållskostnader	-35 358	-35 074

NOT 5.

Operationella leasingavtal

	2022	2021
Leasingtagare		
Nuvärde minimileaseavgifter		
Därav förfall inom 1 år	292	227
Därav förfall mellan 1-5 år	207	223
Därav förfall efter 5 år	0	0
	497	449

Operationella leasingavtal där bolaget är leasinggivare

Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år	65 314	50 321
Framtida leasingavgifter som förfaller mellan 1-5 år	2 813	2 172
Framtida leasingavgifter som förfaller efter 5 år	0	24
	68 127	52 517

NOT 6.

Personal

	2022	2021
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	9	9
Män	15	14
	24	23

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-1 501	-1 495
Övriga anställda	-10 327	-9 933
	-11 828	-11 429

Sociala kostnader inkl.

pensionskostnader	-5 129	-4 812
Pensionskostnader	-1 526	-1 247
varav pensionskostnader VD	-340	-357

VD har ett ordinärt anställningsavtal med bolaget.

Uppsägningstiden är 6 månader från VD:s sida och 24 månader från bolaget

NOTER

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2022-12-31	
Antal styrelseledamöter	5	
varav män	100%	
VD och andra ledande befattningshavare	3	
varav män	33,3%	

NOT 7.

Ersättning till revisorer

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	-406	-340
Övriga tjänster	0	-63
Summa	-406	-403

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 *övriga tjänster*.

NOT 8.

Resultat från andelar i dotterbolag

	2022	2021
Resultat från andelar i dotterbolag	0	251 378
Summa	0	251 378

Det helägda dotterbolaget Tegeltraven Holding AB är vilande och har för närvarande ingen verksamhet. På årsstämman 2021 beslutades därför att dela ut bolagets fria egna kapital till AB Nynäshamnsbostäder.

NOT 9.

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränta på långfristiga skulder	-13 676	-6 212
Ränteintäkter och liknande poster	5 501	0
Övriga ränte-/finansiella kostnader	-23	-16
Summa	-8 199	-6 229

NOT 10.

Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-4 808	-5 372
Uppskjuten skatt	1 083	951
Summa	-3 725	-4 421

2022 2021

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt och bokslutsdispositioner avdraget för uppskjuten skatt	25 619	279 047
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-5 277	-57 484

Skatteeffekt av:

Utdelning från dotterbolag	0	51 784
Ej avdragsgilla kostnader	-13	-9
Övriga avdragsgilla kostnader	-1 083	-924
Tidigare års redovisade resultat	0	-210
Förändringar periodiseringsfond	1 603	1 501
Schablonränta periodiseringsfond	-37	-30
Redovisad skattekostnad	-4 808	-5 372

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2022 20,6%.

NOT 11.

Byggnader och mark

	2022	2021
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 328 181	1 320 517
Årets ny- och tillbyggnad	228 187	10 717
Justering slutreglering Telegrafan	0	-2 825
Försäljningar/ utrangeringar	0	-228
Utgående anskaffningsvärde	1 556 368	1 328 181
Ingående avskrivningar	-403 842	-374 261
Årets avskrivningar	-30 900	-30 076
Justering avskrivningar Telegrafan	0	284
Försäljningar/ utrangeringar	0	212
Utgående ack. avskrivningar	-434 742	-403 842
Ingående uppskrivningar	30 043	31 099
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 055	-1 055
Utgående ack. uppskrivningar	28 988	30 043
Ingående nedskrivningar	-32 407	-32 407
Årets återföring av nedskrivning	0	0
Utgående ack. nedskrivningar	-32 407	-32 407
Utgående restvärde för byggnader	1 118 207	921 976

	2022	2021
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	148 116	148 116
Årets nyanskaffning	3 244	0
Utgående restvärde för mark	151 360	148 116
Utgående restvärde byggnader och mark	1 269 567	1 070 091
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 554 450	1 218 780
Mark	512 281	380 692
Summa taxeringsvärden	2 066 731	1 599 472
Marknadsvärde, totala beståndet	3 537 180 tkr	

NOT 12. Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 761	2 761
Årets anskaffningar	0	0
Försäljningar/ utrangeringar	-175	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 586	2 761
Ingående avskrivningar	-2 761	-2 752
Försäljningar/ utrangeringar	175	0
Årets avskrivningar	0	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 586	-2 761
Bokfört värde inventarier	0	0

NOT 13. Pågående nyanläggningar

	2022	2021
Pågående arbeten		
Ingående anskaffningsvärden	123 421	3 333
Investeringar i nyproduktion under året	191 370	85 965
Investeringar i om- och tillbyggnad under året	10 537	48 401
Omfört under året, fastigheter	-231 431	-14 279
Utgående ack. anskaffningsvärde	93 897	123 421

NOT 14. Aktier i dotterbolag

Bolag och org. nr.	Säte	Andel, %	Anskaffningsvärde	
			2022	2021
Tegeltraven Holding AB				
556907-1219	Nynäshamn	100	50	50
Summa aktier i dotterbolag			50	50
Ingående anskaffningsvärden			50	50
Försäljning/utrangering/fusion			-	-
Utgående anskaffningsvärden			50	50
Utgående bokfört värde aktier i dotterbolag			50	50
Tegeltraven Holding AB	556907-1219		50/50	

NOT 15. Långfristiga värdepappersinnehav

	2022	2021
Husbyggnadsvaror HBV, insatskapital	40	40
	40	40

NOT 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Fastighetsförsäkring	821	721
Övriga	1 291	1 553
	2 112	2 275

NOT 17. Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond tax 17	3 890	3 890
Periodiseringsfond tax 18	6 678	6 678
Periodiseringsfond tax 19	8 444	8 444
Periodiseringsfond tax 20	8 914	8 914
Periodiseringsfond tax 21	8 352	8 352
Periodiseringsfond tax 22	7 780	0
	44 058	36 278

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

NOTER

NOT 18.

Uppskjuten skatt

	2022	2021
Temporära skillnader på byggnader och mark	6 634	7 717
	6 634	7 717

NOT 19.

Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån till kreditinstitut		
1 - 5 år	517 000	417 000
> 5 år	107 000	87 000
	624 000	504 000

	Lånebelopp i kr
Kapitalbindningstid	
2023	176 000 000
2024	70 000 000
2025	50 000 000
2026	171 000 000
2027	50 000 000
2028	37 000 000
2029	70 000 000
	624 000 000

Kommunen har tecknat borgen för lån från kreditinstitut med 624 mkr (504).

Av lånestocken, 624 mkr, är räntebindningstiden för 472 mkr bestämd via swapavtal.

Marknadsvärde på swappar är 33,4 mkr (-1,5)

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 säkringsinstrument förfaller, säljs eller löses in eller att säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

NOT 20.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 339	509
Förutbetalda hyresintäkter	15 595	10 254
Övriga upplupna kostnader	16 343	7 101
	33 278	17 865

NOT 21.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Inga	Inga
--------------------	------	------

Ansvarsförbindelser

Garantibelopp Fastigo	212	215
-----------------------	-----	-----

NOT 22.

Disposition av vinst och förlust

	2022	2021
Balanserat resultat	453 338	185 002
Årets resultat	14 114	267 281
	467 452	452 283

Disponeras enligt följande i ny räkning överföres

467 452 **452 283**

Nynäshamn 2023-02-28


Tommy Cumsellus
Ordförande


David Öberg


Björn Larsson


Tommy Söderblom


Sanja Batljan
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-03-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Sofia Petersson
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i AB Nynäshamnsbostäder, org-nr 556292 – 3747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Nynäshamnsbostäder för år 2022.

Enligt vår 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 2022 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 Nynäshamnsbostäder.

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 Nynäshamnsbostäder 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 Denna beskrivning är den 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 Nynäshamnsbostäder för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

REVISIONSBERÄTTELSE

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 Nynäshamnsbostäder 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 ersättningskyldighet 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, med ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Stockholm den 3 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sofia Petersson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Nynäshamnsbostäder

Organisationsnummer 556292–3747

Granskningsrapport för år 2022

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 tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms ha varit tillräcklig.

Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs granskningsredogörelse.

Nynäshamn 2023-03-03



Göran Palmedal



Kenneth Ahs

Av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun utsedda lekmannarevisorer

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2022

ADRESS	OMRÅDE	BYGGNADS -ÅR	ANTAL LGH	BOSTADS -YTA M ²	HYRA kr/m ²	BRUTTO- HYRA Tkr	Lokaler	Förråd	Garage	P-platser	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or/ +
ÖSMO															
Torgvägen 2-12	Marknadsplassen 31-33	1953	112	6 174	1 108	6 844	8	2	6	43	40	51	21		
Mejerivägen 2-8	Tallhöjden 1	1962	66	3 789	1 120	4 243	3	9	6	35	22	29	15		
Tallvägen 18-23, 10-17	Tallhöjden 2-4	1963	93	6 191	1 019	6 310	1	14	10	87	9	30	48	6	
Nyblevägen 19-21	Vansta 5:621	2009	38	2 332	1 604	3 742				40	6	16	16		
Ösmo Centrum	Hallängen 3	1986					12	10							
NYNÄSHAMN - SÖDRA															
Toppstigen 2-6, 1-7	Ametisten 1 (Turkosen 1)	1955	113	7 462	1 068	7 970	1	17	9	46	5	56	52		
Krokvägen 7-9, 3-5	Rubinen 1 (Topasen 1)	1957	75	4 904	1 075	5 269		7	25	19	13	29	19	14	
Estöv. 5, Valthornsv. 1-3	Duvhöken 3 (Sparvhöken 3)	1958	78	5 006	1 167	5 843	2	11	38	2	24	17	18	19	
Valthornsvägen 2, 5-9	Duvhöken 4 (Kungsörnen 2)	1960	112	6 785	1 271	8 627	1	21	12	44	20	55	35	2	
Estövägen 1-3, 2, 4	Hägern 10 (Tranan 6)	1960	105	6 405	1 212	7 760	3	9	39	82	21	49	32	3	
Estövägen 7-9	Havsörnen 6	1963	36	2 583	1 221	3 153	1	12	17	16		6	30		
NYNÄSHAMN - CENTRALA															
Idunvägen 30-36	Humlan 6	2022	91	4 649	1 773	8 244	2		52		26	23	27	15	
Odins/sigynsväg	Sländan 1	1967	151	11 094	1 133	12 570	4	16	9	86	20	50	57	19	5
Heimdalsvägen	Ratten 1	1954	271	16 054	1 069	17 166	13	10	38	81	49	121	101		
Åkargränd 4, Fredsg 19-21	Balder Östra 9	2009	77	4 650	1 664	7 738		23		47		48	29		
Industriv. 2, Nynäsv. 12	Telegrafan 12	2014	37	2 681	1 770	4 746		39		30	3	15	16	3	
Lövlundsv 8/ Apoteksg 7	Apotekaren 6	2016	46	2 603	1 900	4 947	1			17	10	31	5		
Industriv 1, Bryggarg, Nynäsv 14	Telegrafan 12	2019	94	13 092	2 051	10 679	1			72	16	43	29	6	
Mörbyvägen 9	Valkyrian 3	1929					4								
Järnvägsgratan 1	Nynashamn 2:171	1900	1	80	1 269	101	5							1	
NYNÄSHAMN - NORRA															
Backluravägen 3-5	Staven 1-2	1977	84	7 158	1 020	7 300	1	3				12	48	24	
Backluravägen 7-11	Staven 3-5	1979	54	4 703	1 010	4 750							45	3	
Backluravägen 13-17	Staven 6-8	1971	120	8 610	1 049	9 034		1			12	48	48	12	
Backlurav 3-17, park/pannc	Staven 9-10	1971							20	150					
Backluravägen 19-21	Ribban 1-2	1976	36	3 135	1 000	3 137							30	6	
Backluravägen 23-25	Ribban 3-4	1974	42	3 105	1 033	3 207				118		12	30		
Backluravägen 20-28	Släggan 2	1993	104	9 086	1 107	10 062	2	3	41	73		37	47	20	
Backluravägen 30-112	Släggan 2	2002	42	3 222	1 073	3 340				33		24	18		
SORUNDA															
Hoxlav 3-7, Spångbrotorg 3-5	Hoxla 11:10	1960	38	1 775	958	1 701	5	6	12	15	25	12	1		
Carl Bondes väg 2-10	Sunnerby 1:121	1968	45	3 142	1 079	3 389	1	10	24	21	5	17	21	2	
Kyrkgatan 7-9	Torp 10:7	2009	12	777	1 525	1 185				15		4	8		
Kyrkgatan 10-12	Torp 18:3	1983	12	996	894	890			9	11		5	7		
STORA VIKA															
Marstavägen 1	Marsta 4:14	1950	11	664	1 007	669		5			3	4	3		1
Marstavägen 3-5	Marsta 4:13	1950	20	1 245	1 037	1 291		11			3	6	11		
Hillersjövägen 1-3	Marsta 4:6	1952	16	876	1 049	919	3				4	12			
Myrbacksvägen 4	Marsta 4:27	1957	16	1 002	990	991	1	7				13	1	1	1
Myrbacksvägen 2	Marsta 4:28	1956	15	1 001	971	972	1	7				11	1	1	2
Mariebergsvägen 4-50	Marsta 5:63, 5:70	1989	24	1 984	856	1 698			61	156		4	8	12	
Hillersjövägen 6-8	Marsta 4:8	1948	15	745	1 178	877					3	11		1	
Hillersjövägen 4	Marsta 4:7	1950	6	376	1 094	412						4		2	
Hillersjövägen 2	Marsta 4:5	1948	7	378	1 161	438					1	5		1	
Bondängsvägen 7	Marsta 4:3	1950	2	219	920	201									1
Bondängsvägen 1-5	Marsta 4:2	1951	10	634	1 091	692					1	5	4		
Marstavägen 2-10	Marsta 4:12	1948	45	3 465	1 010	3 498							45		
Ladbacksvägen 2-4	Marsta 4:10	2009	12	777	1 525	1 185				31		4	8		
MARK															
Mark, Nynäshamn	Biet2, Nynäshamn 2:13, Kullsta 2														
Mark, Stora Vika	Marksta 4:29, 4:4, 4:9														
Totalt Nynäshamnsbostäder			2 384	158 349	1 186	187 788	76	253	453	1 370	341	919	917	197	10
Bruttohyresbelopp baserat på hyresnivån 2022.															