



**Nynäshamns
bostäder**

Årsredovisning 2023



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 2 383 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.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Organisation och styrelse s.4

Hållbarhet s.5

Förvaltningsberättelse s.7

Flerårsöversikt s.8

Kassaflödesanalys s.10

Resultaträkning s.11

Balansräkning s.12

Redovisning – och värderingsprinciper s.14

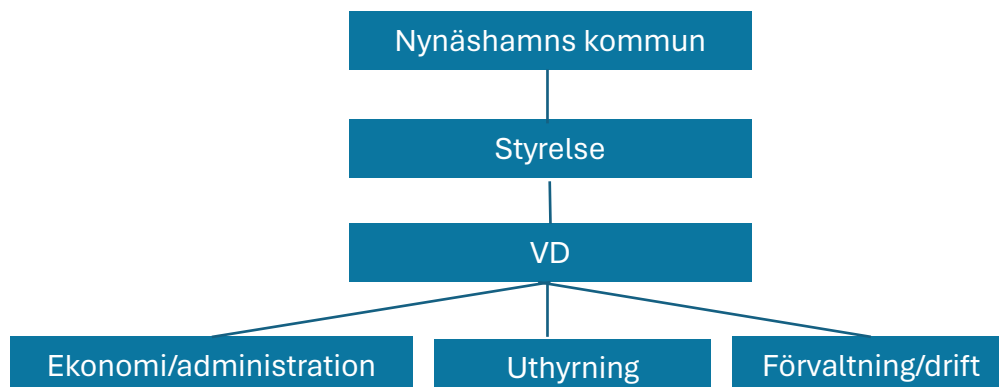
Noter s.16

Revisionsberättelse s.21

Granskningsrapport s.23

Fastighetsöversikt s.24





Nynäshamnsbostäder följer ägarens direktiv och bolagsordningen som styr verksamheten.

Styrelsens arbete, utöver vad som stadgas i aktiebolagslagen och företagets 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 Tony Björklund (SD)	ORDINARIE LEDAMOT David Öberg (KD)	ORDINARIE LEDAMOT Göran Bergander (S)	ORDINARIE LEDAMOT Helen Sellström Edberg (S)
--	---	--	---	---

SUPPLEANT Helena Göransson (L)	SUPPLEANT Björn Larsson (SD)	SUPPLEANT Conny Tegnerud (S)	SUPPLEANT Bengt Dahlby (V)	SUPPLEANT Johan Pettersson (C)
--	---	--	---	--

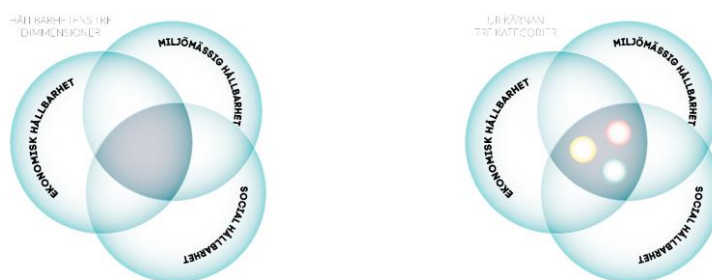
Inledning

Vi står inför en rad av komplexa och omfattande utmaningar som klimatförändring och förlorat biologiskt bortfall samt miljöförstöring och miljögifter som påverkar vårt livsmiljöer. Dessa utmaningar påverkar inte bara vår miljö utan har också konsekvenser för vår ekonomiska utveckling och möjlighet till rättvisa och jämlika förutsättningar till hälsa och välmående för alla. Utmaningarna är globala. Men påverkar oss främst på en lokal eller regional nivå.

Tillsammans har världens länder enats att arbeta för en mer hållbar och rättvis framtid genom Agenda 2030. Den globala agendan är en färdplan för hållbar utveckling som inkluderar på de tre dimensionerna social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Även fast den globala agendan definierar hållbarhetsmål från ett internationellt eller nationellt perspektiv så är frågorna lika på lokal eller regional nivå. Alla har ansvar att agera utifrån sina möjligheter att skapa en mer hållbar framtid.

"En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillfredsställa sina behov".

Nynäshamnsbostäder är ett kommunalt fastighetsbolag som äger och förvaltar hyresrätter och lokaler i Nynäshamns kommun. Som en lokal aktör kan möjligheterna att påverka de globala utmaningarna vara begränsade men för kommunens framtid, för de boende och för de anställda kan Nynäshamnsbostäder göra skillnad. Nynäshamnsbostäders verksamhet ska bedrivas långsiktigt och ansvarstagande för en hållbar framtid utifrån dimensionerna i hållbar utveckling. Nynäshamnsbostäders möjligheter att påverka sin och sin närliggande omgivnings framtida hållbarhet kan delas in i tre kategorier; Bostaden, Boende, och Bolaget.



Syfte

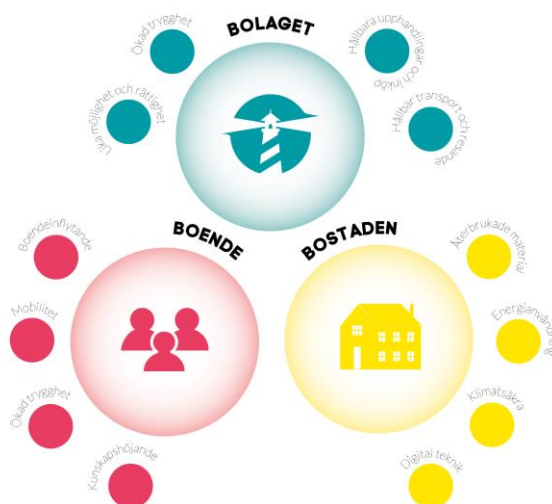
Hållbarhet är en viktig del av Nynäshamnsbostäders verksamhet och ska genomsyra allt arbete samt alla beslut som fattas. Denna hållbarhetsstrategi är ett verktyg för hur Nynäshamnsbostäder långsiktigt och strategiskt kan arbeta och följa upp samtliga tre dimensioner inom hållbar utveckling. Hållbarhetsstrategin förtydligar Nynäshamnsbostäders ambitioner inom hållbarhet samtidigt som det är ett praktiskt verktyg för företaget att arbeta strukturerat mot ett gemensamt mål.

Hållbarhetsstrategin utgår från de globala målen i Agenda 2030 och målsättningar och prioriteringar har utvecklats gemensamt av ledning och anställda för att skapa ett gemensamt ägandeskap för att driva Nynäshamnsbostäders hållbarhetsutveckling framåt mot en hållbar framtid.

Syfte

Hållbarhet är en viktig del av Nynäshamnsbostäders verksamhet och ska genomsyra allt arbete samt alla beslut som fattas. Denna hållbarhetsstrategi är ett verktyg för hur Nynäshamnsbostäder långsiktigt och strategiskt kan arbeta och följa upp samtliga tre dimensioner inom hållbar utveckling. Hållbarhetsstrategin förtydligar Nynäshamnsbostäders ambitioner inom hållbarhet samtidigt som det är ett praktiskt verktyg för företaget att arbeta strukturerat mot ett gemensamt mål.

Hållbarhetsstrategin utgår från de globala målen i Agenda 2030 och målsättningar och prioriteringar har utvecklats gemensamt av ledning och anställda för att skapa ett gemensamt ägandeskap för att driva Nynäshamnsbostäders hållbarhetsutveckling framåt mot en hållbar framtid.



Bostaden, Boende och Bolaget.

Målsättningarna i hållbarhetsstrategin är indelade i tre kategorier – **Bostaden, Boende och Bolaget**. Dessa tre kategorier delar in Nynäshamnsbostäders huvudsakliga verksamhet med syftet för att förenkla och förtydliga hur målsättningarna bidrar till en hållbar utveckling. Varje kategori är i sin tur indelad i fyra prioriteringar, dels för att precisera utmaningarna som finns inom hållbar utveckling men också tydliggöra var Nynäshamnsbostäder har möjlighet att påverka mot en hållbar framtid, både sin egen verksamhet men även för sina boende och anställda. Varje prioritering har sedan ett antal indikatorer, eller mätpunkter kopplat till sig som regelbundet kommer följas upp och utvärderas med syftet att vägleda verksamheten och skapa underlag för beslut framöver.



Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Nynäshamnsbostäder (org. nr 556292–3747) för räkenskapsåret 2023.

Ägarförhållanden

AB Nynäshamnsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Nynäshamn 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 Allmännytta 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 2 383 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om 167 068 kvm. Antal lokaler är 67, förråd är 254 och parkeringsplatser/garage är 1 820.

Bolagets omsättning uppgick till 217,8 mkr (200,5). Medelantalet anställda var 23 (24) personer.

Uthyrning

Efterfrågan på bolagets lägenheter har även under 2023 varit stor. Uthyrningsgrad uppgick till 99,3 procent (99,2). Det totala ekonomiska hyresbortfallet uppgick under året till 2,9 mkr (2,3). Orsaken hänförs till, renovering och vattenskador. Fördelning av hyresbortfallet: Bostäder 1,4 mkr (1,4), lokaler 0,4 mkr (0,2), bilplatser 1,1 mkr (0,7).

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

Väsentliga händelser under året

Under hösten entledigades tidigare VD. Ägaren har valt ny styrelse och fastställt nya ägardirektiv.

Nyproduktionen Kullsta 2 med 95 lägenheter påbörjades under hösten 2022 och beräknas klart under första halvåret 2024.

Vi har sålt Stationshuset, Nynäshamn 2:171. Ny ägare från och med 2023-03-31.

De största renoveringsprojekten under 2023 har varit, ommålning av fasader på Carl Bondes väg, ommålning av alla trapphus på höghusen på Backluravägen, omläggning av taken på Backluravägen 15–17, nya avloppsrör på Hillersjövägen i St Vika.

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen genomfördes en generell hyreshöjning från första april med 4,45 procent (1,85).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En ny VD har rekryterats och börjar den 4 mars 2024.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 70 mkr (201). 84 mkr avser Kullsta2 och vi har fått ett investeringsbidrag på 27 mkr avseende Humlan 9.

Övriga investeringar för året har varit Tillval för hyresgästerna av Säkerhetsdörrar 0,7 mkr (0,6 mkr) och Modexakök 0,6 mkr (0,6). Byte av hissar 0 mkr (4,0), mark 0,4 mkr, Fönster 0,4 mkr samt laddstolpar 0,4 mkr.

Kostnader för reparation och underhåll uppgick i år till 39,8 mkr (35,4).

Ekonomi

Newsec har på uppdrag av AB Nynäshamnsbostäder genomfört en samordnad värdering av bolagets fastighetsbestånd. Vid värderingstillfället (december 2023) hade bolagets fastigheter ett marknadsvärde på 3,5 miljarder kronor (3,5). Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 1,2 miljarder kronor (1,3).

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter, mkr	207	192	187	184	174
Resultat efter finansiella poster, mkr	14	26	279	31	28
Eget Kapital, mkr	571	556	542	275	258
Avkastning totalt kapital %	1 2,3	2,8	25,6	3,5	3,2
Likviditet, %	2 8	2	2	38	2
Soliditet justerad, %	3 65,0	67,3	67,6	59,3	57,6
Soliditet synlig, %	4 41,5	44,2	45,4	24,3	23,5
Belåningsgrad marknadsvärde, %	5 20,7	17,6	14,5	16,2	15,9
Balansomslutning, mkr	1 401	1 367	1 196	1 114	1 109
Vakansgrad bostäder, %	6 0,7	0,8	0,9	0,8	0,7
Bokfört värde fastigheter, mkr	1 214	1 270	1 070	1 093	1 107
Investeringar, mkr	70	201	134	17	49
Antal anställda	23	24	23	23	21
Antal lägenheter	2383	2384	2293	2293	2293

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.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TKR)		BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
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 avskrivningar/uppskrivningar		-1 055		1 055		
Eget Kapital 2022-12-31	50 000	28 989	10 000	91 224	376 227	556 440
Årets resultat					14 753	
Upplösning till följd av årets avskrivningar/uppskrivningar		- 1 055		1 055		
Eget Kapital 2023-12-31	50 000	27 934	10 000	92 279	390 980	571 193

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat	468 507 274 kronor
Årets resultat	14 752 757 kronor
Totalt	483 260 031 kronor

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

Överförs till ny räkning kronor: 483 260 031 kronor

AB Nynäshamnsbostäder

Org. nr. 556292-3747

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	13 730	25 619
Avskrivningar och nedskrivningar som belastat resultatet	34 695	31 955
Årets skatt,	-3 564	-4 808
Resultat vid utträngning och försäljning av fastigheter och inventarier	0	0
	44 861	52 766
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-1 095	485
Ökning (-) /minskning (+) förråd och varulager	88	-63
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-28 807	34 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 046	87 568
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-69 446	-201 907
Inbetalning från försäljning av inventarier	0	0
Inbetalning från försäljning av fastighet	2 611	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 835	-201 907
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder	93 375	120 000
Utdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	93 375	120 000
Periodens kassaflöde	41 586	5 661
Likvida medel vid periodens början	-52 440	-58 101
Effekt av fusion		0
Likvida medel vid periodens slut	-10 853	-52 440

AB Nynäshamnsbostäder

Org. nr. 556292-3747

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1,5	207 165	192 444
Övriga rörelseintäkter	2	10 618	8 011
Summa nettoomsättning		217 783	200 456
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-77 275	-67 886
Reparations- och underhållskostnader	4	-39 763	-35 358
Fastighetsskatt		-4 385	-4 242
Summa fastighetskostnader		-121 423	-107 487
Driftnetto		96 360	92 969
Avskrivningar byggnader		-34 695	-31 955
Avyttring byggnad och mark			
Bruttoresultat		61 665	61 014
ADMINISTRATIONS-, IT- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Avskrivningar inventarier			
Övriga kostnader	5,6,7	-29 974	-27 197
Rörelseresultat		31 691	33 817
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	16 101	5 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-34 062	-13 699
Resultat efter finansiella poster		13 730	25 619
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-5 767	-7 780
Upplösning av periodiseringsfond		3 890	0
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	2 901	-3 725
Årets resultat		14 753	14 114

BALANSRÄKNING

AB Nynäshamnsbostäder

Org. nr. 556292-3747

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	1 214 413	1 269 567
Inventarier	11	0	0
Pågående nyanläggningar	12	181 496	93 897
		1 395 909	1 363 464
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	13	50	50
Långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
		90	90
Summa anläggningstillgångar		1 395 999	1 363 554
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av bränsle		75	163
		75	163
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 260	452
Skattefordringar		2 256	1 155
Övriga fordringar		65	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 148	1 291
		4 729	2 929
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		4 804	3 092
SUMMA TILLGÅNGAR		1 400 803	1 366 645

BALANSRÄKNING

AB Nynäshamnsbostäder

Org. nr. 556292-3747

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		27 932	28 988
Reservfond		10 000	10 000
		87 932	88 988
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		468 507	453 338
Årets resultat		14 753	14 114
		483 260	467 452
Summa eget kapital		571 192	556 439
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	16	45 935	44 057
		45 935	44 057
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	170	6 634
Övrig avsättning	18	3 211	0
		3 380	6 634
Långfristiga Lån			
Lån från kreditinstitut	19	714 000	624 000
Kortfristiga Lån			
Lån från koncernföretag	19	3 375	0
		717 375	624 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 660	48 913
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		786	1 191
Checkkredit		10 853	52 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	26 623	32 971
		62 921	135 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 400 803	1 366 646

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

Företaget innehar samtliga aktier i 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
<i>Byggnader och mark</i>	
Stammar	50
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
Stomme	50 – 100
Övrigt	20 – 50
<i>Inventarier</i>	5

LEASINGKONTRAKT

Samtliga leasingavtal där företaget är 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 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 påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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 anställda 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 outnyttjade 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.

Upplysningar finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingås 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.

NOTER

Not 1 – Hyresintäkter	2023	2022	Not 3 – Driftkostnader forts	2023	2022
Totalhyra			Fastighetsförsäkring	-1 958	-1 816
Bostäder	196 391	182 407	Kabel-TV	-1 501	-1 610
Lokaler	4 930	4 864	Hyres- och kundförluster	364	-742
Garage & p-platser	8 826	7 542	Övriga driftkostnader	-2 452	-2 477
Summa	210 147	194 812	Summa driftkostnader	-77 274	-67 886
Hyresbortfall			Not 4 – Reparation- och underhållskostnader	2023	2022
Bostäder	-1 426	-1 427	Reparationer	-10 579	-11 170
Lokaler	-356	-199	Vattenskador	-3 569	-2 341
Garage & p-platser	-1 148	-688	Vitvaror	-2 552	-2 570
Summa	-2 930	-2 315	VLU	-5 375	-5 974
Netto			Planerat underhåll	-17 689	-13 303
Bostäder	194 965	180 980	Summa reparation- och underhållskostnader	-39 763	-35 358
Lokaler	4 574	4 664	Not 5 – Operationella leasingavtal	2023	2022
Garage & p-platser	7 678	6 853	AB Nynäshamnsbostäder som leasetagare		
Summa	207 218	192 498	Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Därutöver Avseende Bostäder:			Förfaller till betalning inom ett år	480	292
Generella avtals-/hyresrabatter	-52	-53	Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	309	207
Övriga hyresrabatter			Förfaller till betalning senare än 5 år	0	0
Summa hyresintäkter	207 165	192 444	Summa	788	497
Summa nettohyror bostäder	194 914	180 928	AB Nynäshamnsbostäder som leasegivare		
Summa nettohyror övrigt	12 251	11 517	Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Not 2 – Transaktioner med närstående			Förfaller till betalning inom ett år	70 573	65 314
För bolaget avser 0,0 (0,0)procent av årets försäljning egna dotterföretag			Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	2 786	2 813
Not 3 - Driftkostnader	2023	2022	Förfaller till betalning senare än 5 år	0	0
Fastighetsskötsel (varav personalkostnader)	-17 604	-14 106	Summa	73 359	68 127
El	-2 821	-2 524			
Vatten	-15 915	-14 859			
Sophantering	-5 265	-4 338			
Värme	-24 909	-21 991			

Not 6 - Personal	2023	2022	Not 8 – Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:					
Kvinnor	9	9	Ränta på långfristiga skulder	-34 004	-13 676
Män	14	15	Ränteintäkter och liknande resultatposter	16 101	5 501
Totalt anställda	23	24	Övriga ränte./finansiella kostnader	-58	-23
Löner och ersättningar har uppgått till:			Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-17 961	-8 199
Styrelsen och verkställande direktör	-3 832	-1 501			
Övrig personal	-10 714	-10 327			
Summa löner och ersättningar	-14 546	-11 828			
Sociala kostnader inkl. pensionskostnader	-5 893	-5 129			
Pensionskostnader	-1 468	-1 526			
Varav pensionskostnader avseende VD	482	340			
VD har ett ordinärt anställningsavtal med bolaget. Uppsägningstiden är sex månader från VD:s sida och tjugofyra månader från bolaget.					
Könsfördelning	Antal	Varav män			
Styrelseledamöter	5	80%			
VD och andra ledande befattningshavare	3	34%			
Not 7 – Ersättning till revisor	2023	2022	Not 9 – Skatt på årets resultat	2023	2022
Revision, Öhrling PricewaterhouseCoopers AB	-418	-406	Aktuell skatt	-3 564	-4 808
Andra uppdrag än revision, Öhrling PricewaterhouseCoopers AB	0	0	Uppskjuten skatt	6 465	1 083
Summa ersättning till revisorer	-418	-406	Summa skatt på årets resultat	2 901	-3 725
			Redovisat resultat före skatt och bokslutsdispositioner avdraget för uppskjuten skatt	13 730	25 619
			Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-2 828	-5 277
			Utdelning från DB	0	0
			Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-13
			Skatteeffekt på övriga avdragsgilla kostnader	-905	-1 083
			Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	0
			Skatteeffekt av förändringar periodiseringsfond	339	1 603
			Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-161	-37
			Redovisad skattekostnad	-3 564	-4 808

Not 10 – Byggnader och mark	2023	2022
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 556 368	1 328 181
Årets ny- och tillbyggnad	-20 853	228 187
Justering slutreglering Humlan	-1 622	0
Försäljningar/avyttringar	-4 261	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 529 633	1 556 368
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-434 742	-403 842
Årets avskrivningar enligt plan	-33 659	-30 900
Justering ackumulerade avskrivningar Humlan	18	0
Försäljningar/avyttringar	2 151	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-466 231	-434 742
Ingående ackumulerade uppskrivningar	28 988	30 043
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 055	-1 055
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 932	28 988
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-32 407	-32 407
Årets återföring av nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 407	-32 407
Utgående restvärde för byggnader	1 058 927	1 118 207
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	151 360	148 116
Sålt under året	-586	0
Under året anskaffad mark	4 713	3 244
Utgående restvärde för mark	155 486	151 360
Utgående restvärde för byggnader och mark	1 214 413	1 269 567

Forts Not 10	2023	2022
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 673 200	1 554 450
Mark	554 708	512 281
Summa taxeringsvärden	2 227 908	2 066 731
Marknadsvärde totala beståndet		
3 450 210 tkr		

Not 11 - Inventarier	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 586	2 761
Nyanskaffningar under året	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-175	-175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 411	2 586
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 586	-2 761
Försäljningar och utrangeringar	175	175
Årets avskrivningar enligt plan		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 411	-2 586
Bokfört värde inventarier	0	0

Not 12 – Pågående nyanläggningar	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	93 897	123 421
Investeringar i nyproduktion under året	67 335	191 370
Investeringar i om- och tillbyggnad under året	2 111	10 537
Omfört under året, fastigheter	18 153	-231 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 496	93 897

Not 13 – Aktier i dotterbolag		2023	2022
Bolag/org.nr	Säte/andel %	Anskaffningsvärde	
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 14 – Långfristiga värdepappersinnehav	2023	2022
Husbyggnadsvaror HBV insatskapital	40	40
Summa långfristiga värdepappersinnehav	40	40

Not 15 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023	2022
Fastighetsförsäkring	205	821
Övriga	943	469
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 148	1 291

Not 16 – Obeskattade reserver	2023	2022
Periodiseringsfond Taxeringsår 2017	0	3 890
Periodiseringsfond Taxeringsår 2018	6 678	6 678
Periodiseringsfond Taxeringsår 2019	8 444	8 444
Periodiseringsfond Taxeringsår 2020	8 914	8 914
Periodiseringsfond Taxeringsår 2021	8 352	8 352
Periodiseringsfond Taxeringsår 2022	7 780	7 780
Periodiseringsfond Taxeringsår 2023	5 767	0
Summa obeskattade reserver	45 935	44 058

Not 17 – Uppskjuten skatt	2023	2022
Temporära skillnader på byggnader och mark	170	6 634
Summa uppskjuten skatt	170	6 634

Not 18 – Övrig avsättning	2023	2022
Avgångsvederlag	3 210	0
Summa övrig avsättning	3 210	0

Not 19 - lån			
2023		2022	
Lån till kreditinstitut		Lån till kreditinstitut	
Mellan 1-5 år	Senare än 5 år	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
644 000	70 000	517 000	107 000

Lån till koncernföretag		Lån till koncernföretag	
Mellan 1-5 år	Senare än 5 år	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
3 375	0	0	0

Summa långfristiga skulder			
2023		2022	
Mellan 1-5 år	Senare än 5 år	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år
647 375	70 000	517 000	107 000

Kapitalbindningstid	Lånebelopp i kronor
2024	70 000 000
2025	176 000 000
2026	171 000 000
2027	140 000 000
2028	87 000 000
2029	70 000 000
Summa	714 000 000

Av lånestocken, 714 mkr, är räntebindningstiden för 397 mkr bestämd via swapavtal. Marknadsfärde på swappar är 16.3 (33,4) mkr

Kommunen har tecknat borgen för lån från kreditinstitut med 714 mkr (624 mkr). Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten räntekostnader och linknande resultatposter. Säkriingsredovisningen avbryts om säkriingsinstrumentet förfaller, säljs eller löses in eller att säkriingsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkriingsredovisning.

Not 20 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023	2022	Not 22 – Disposition av vinst och förlust	2023	2022
Upplupna räntekostnader	1 915	1 339	Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogade stående medel		
Förutbetalda hyresintäkter	15 770	15 595			
Övriga upplupna kostnader	8 938	16 036	Balanserat resultat	468 507	453 338
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	26 624	32 971	Årets resultat	14 753	14 114
			Summa	483 260	467 452
			disponeras enligt följande i ny räkning överföres	483 260	467 452

Not 21 – Eventuella förpliktelser	2023	2022
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	220	212

Nynäshamn, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Tommy Cumselius
Ordförande

Tony Björklund

Göran Bergander

Helena Sellström Edberg

David Öberg

Roger Friberg
Tf direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Nynäshamnshälsö för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Nynäshamnshälsö's finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Nynäshamnshälsö.

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 Nynäshamnshälsö 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 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 Nynäshamnshälsö för år 2023 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 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Petersson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Nynäshamnsbostäder

Organisationsnummer 556292-3747

Granskningsrapport för år 2023

Vi av fullmäktige i Nynäshamns kommun utsedda lekmannarevisor 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. Utifrån genomförd granskning rekommenderar vi bolaget att, vid framtida fastighetsaffärer, säkerställa att man beaktat §5 i bolagsordningen samt säkerställer att formella beslut dokumenteras på ett tydligt sätt i bolagets styrelseprotokoll.

Vår samlade bedömning är, med hänsyn tagen till ovanstående iakttagelser, att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Den interna kontrollen bedöms ha varit tillräcklig.

Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs granskningsredogörelse.

Nynäshamn 2024-03-07



Göran Palmedal



Kenneth Ahs

Av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun
utsedda lekmannarevisor

Bilagor: Granskningsredogörelse 2023 för AB Nynäshamnsbostäder samt dotterbolaget Tegeltraven Holding AB

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2023

ADRESS	OMRÅDE	BYGG- NADSÅR	ANTAL BOSTADS- LGH	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	Marknadsplatsen 31-33	1953	112	6 174	1 234	7 617	8	2	6	43	40	51	21		
Mejerivägen 2-8	Tallhöjden 1	1962	66	3 789	1 253	4 747	3	9	6	35	22	29	15		
Tallvägen 18-23, 10-17	Tallhöjden 2-4	1963	93	6 191	1 148	7 109	1	14	10	87	9	30	48	6	
Nyblevägen 19-21	Vansta 5:621	2009	38	2 332	1 689	3 940				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	1 194	8 908	1	17	9	46	5	56	52		
Krokvägen 7-9, 3-5	Rubinen 1 (Topasen 1)	1957	75	4 904	1 205	5 909		7	25	19	13	29	19	14	
Estöv. 5, Valthornsv. 1-3	Duvhöken 3 (Sparvhöken 3)	1958	78	5 006	1 312	6 570	2	11	35	2	24	17	18	19	
	Duvhöken 4 (Kungsörnen 2)	1960	112	6 785	1 385	9 396	1	21	12	44	20	55	35	2	
Valthornsvägen 2, 5-9	Hägern 10 (Tranan 6)	1960	105	6 405	1 360	8 711	3	9	39	82	21	49	32	3	
Estövägen 1-3, 2, 4	Havsörnen 6	1963	36	2 583	1 334	3 444	1	12	17	16		6	30		
Estövägen 7-9															
NYNÄSHAMN - CENTRALA															
Idunvägen 30-36	Humlan 6	2022	91	4 649	1 922	8 937	2		52		26	23	27	15	
Odins/sigynsväg	Ständan 1	1967	151	11 094	1 230	13 645	3	17	9	86	20	50	57	19	5
Heimdalsvägen	Ratten 1	1954	271	16 054	1 172	18 817	13	10	6	81	49	121	101		
Lokmannavägen, garage	Ratten 1	1966							32						
Åkargränd 4, Fredsg 19-21	Balder Östra 9	2009	77	4 650	1 752	8 147		23	25	47		48	29		
Industriv. 2, Nynäsv. 12	Telegrafan 12	2014	37	2 681	1 861	4 988		39		30	3	15	16	3	
Lövlundsv 8/ Apoteksg 7	Apotekaren 6	2016	46	2 603	2 000	5 205	1			17	10	31	5		
Industriv 1, Bryggargatan, Nynäsv 14	Telegrafan 12	2019	94	5 835	1 925	11 233	1			72	16	43	29	6	
Mörbyvägen 9	Valkyrian 3	1929					1								
NYNÄSHAMN - NORRA															
Backluravägen 3-5	Staven 1-2	1977	84	7 158	1 120	8 017	1	3				12	48	24	
Backluravägen 7-11	Staven 3-5	1979	54	4 703	1 101	5 177							45	3	
Backluravägen 13-17	Staven 6-8	1971	120	8 610	1 187	10 218		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	1 110	3 479							30	6	
Backluravägen 23-25, park	Ribban 3-4	1974	42	3 105	1 157	3 592				118		12	30		
Backluravägen 20-28	Släggan 2	1993	104	9 086	1 193	10 837	2	3	41	73		37	47	20	
Backluravägen 30-112	Släggan 2	2002	42	3 222	1 098	3 538				33		24		18	
SORUNDA															
Hoxlav 3-7, Spångbro Morg 3-5	Hoxla 11:10	1960	38	1 775	1 144	2 030	5	6	12	15	25	12	1		
Carl Bondes väg 2-10	Sunnerby 1:121	1968	45	3 142	1 206	3 790	1	10	24	21	5	17	21	2	
Kyrkgatan 7-9	Torp 10:7	2009	12	777	1 606	1 248				15		4	8		
Kyrkgatan 10-12	Torp 18:3	1983	12	996	995	990			9	11		5	7		
STORA VIKA															
Marstavägen 1	Marsta 4:14	1950	11	664	1 151	764		5			3	4	3		1
Marstavägen 3-5	Marsta 4:13	1950	20	1 148	1 430	1 291		11			3	6	11		
Hillersjövägen 1-3	Marsta 4:6	1952	16	876	1 161	1 017	3				4	12			
Myrbacksvägen 4	Marsta 4:27	1957	16	1 002	1 127	1 129	1	7				13	1	1	1
Myrbacksvägen 2	Marsta 4:28	1956	15	1 001	1 081	1 082	1	7				11	1	1	2
Mariebergsvägen 4-50	Marsta 5:63, 5:70	1989	24	1 984	952	1 890			61	156		4	8	12	
Hillersjövägen 6-8	Marsta 4:8	1948	15	745	1 285	957					3	11		1	
Hillersjövägen 4	Marsta 4:7	1950	6	376	1 191	448						4		2	
Hillersjövägen 2	Marsta 4:5	1948	7	378	1 253	473					1	5		1	
Bondängsvägen 7	Marsta 4:3	1950	2	219	977	214									1
Bondängsvägen 1-5	Marsta 4:2	1951	10	634	1 191	755					1	5	4		
Marstavägen 2-10	Marsta 4:12	1948	45	3 465	1 101	3 816							45		
Ladbacksvägen 2-4	Marsta 4:10	2009	12	777	1 606	1 248				31		4	8		
MARK															
Mark, Nynäshamn	Biet2, 2:90, Kullsta 2, Humlan 9, Nynäshamn 2:136														
Mark, Stora Vika	Marsta 4:29, 4:4, 4:9														
Totalt Nynäshamsbostäder			2383	158 269	1 186	205 464	67	254	450	1 370	341	919	916	197	10