



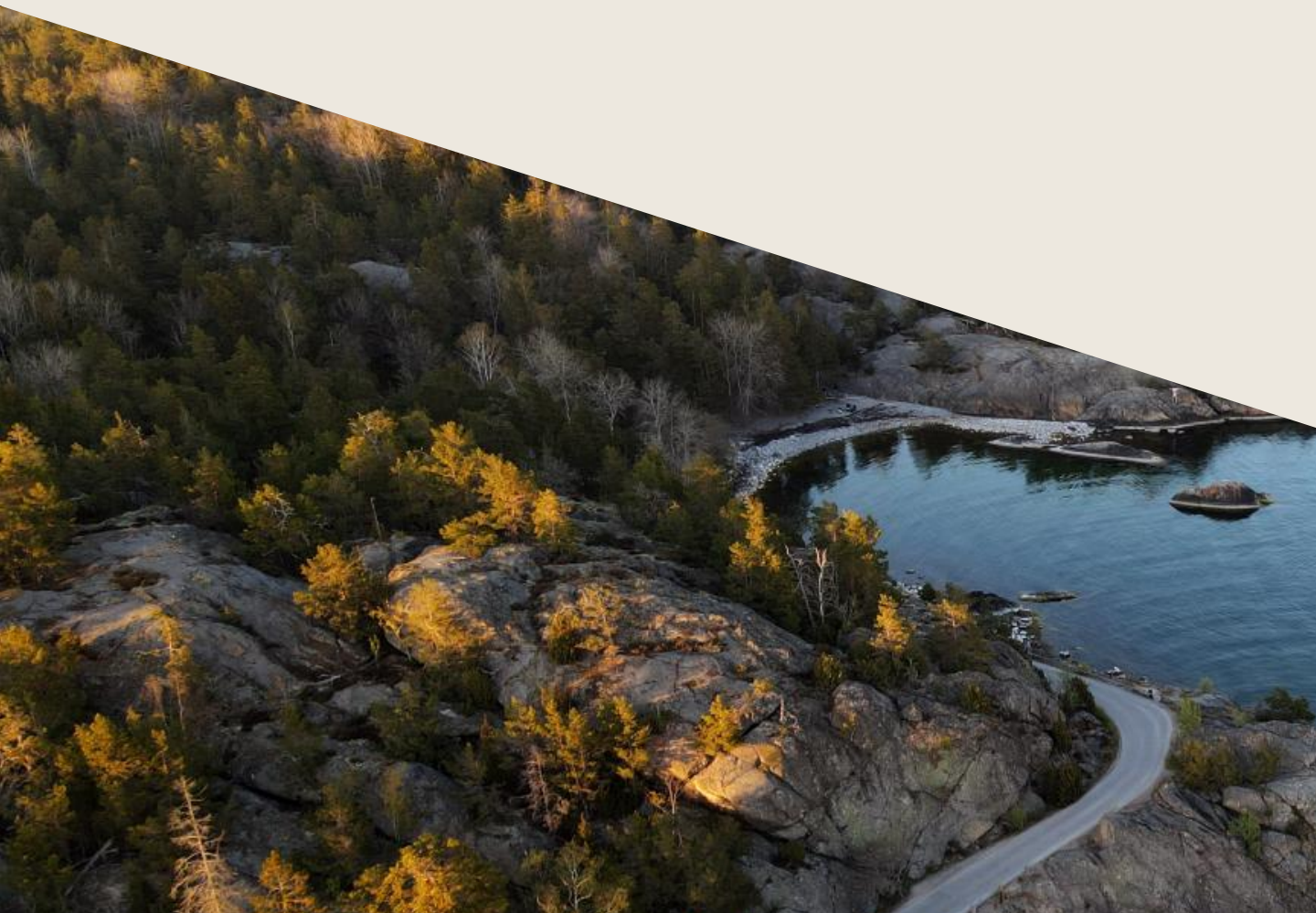
Nynäshamns
bostäder

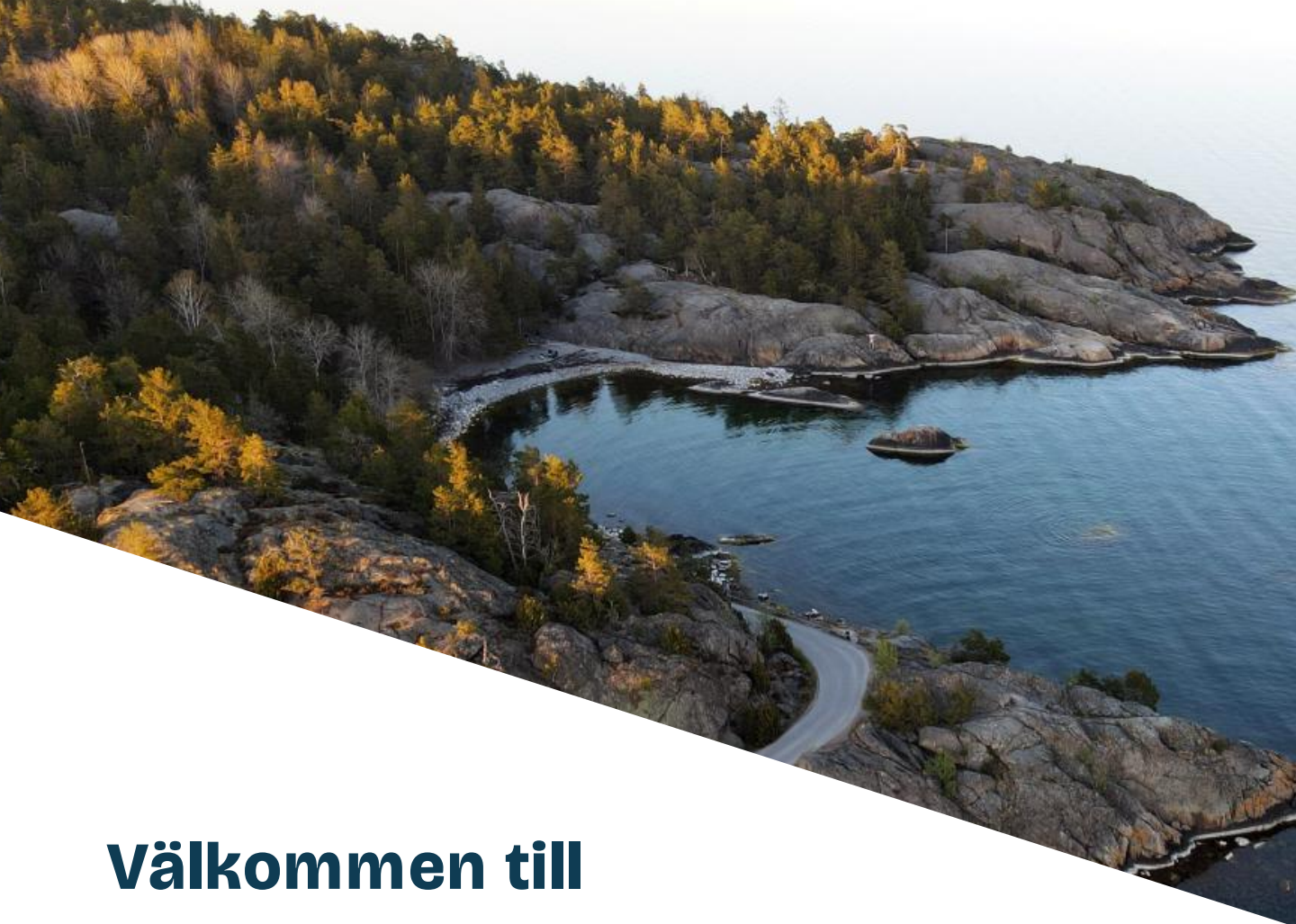


Årsredovisning
2024

Innehåll

VD har ordet	4
Organisation och styrelse	5
Året i korthet	6
Tabeller och diagram	9
Årsredovisningen	10
Granskningsrapport	24
Revisionsberättelse	25
Fastighetsförteckning	27





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 2477 lägenheter.

Vision

Vi är en del av framtidens Nynäshamn, där vi skapar ett varierat och tryggt boende för alla.

Affärsidé

AB Nynäshamnsbostäder ska långsiktigt äga, aktivt förvalta och utveckla fastigheter i Nynäshamns kommun, samt erbjuda attraktiva och tillgängliga bostäder.

VD har ordet

Vilket år det har varit!

Jag visste inte riktigt vad jag hade att förvänta mig då jag klev in på kontoret på Lövlundsvägen i mars. Nervöst var det, men spännande. Men, som jag har blivit bemött av ett fantastiskt bolag och medarbetare med mycket kompetens, glädje och hjärta! Jag är så tacksam för förtroendet att leda Nynäshamnsbostäder.

Det har varit tuffa år för alla i vår bransch men med kloka beslut som grundar sig på en sund ekonomisk förvaltning har vi, tiderna till trots, levererat ett bra resultat för året.

I juli hade vi inflyttning på Kullstagränd i norra Nynäshamn. 95 lägenheter med hög miljöprofil som ligger i direkt anslutning till Nynäsgränds station. I dagsläget har vi inga planerade nybyggnadsprojekt, men under hösten genomförde vi en större upphandling för stambyte på Backluravägen 13–17, vilket påbörjades direkt efter årsskiftet.

Styrelsen inledde höstens arbete med en strategidag då bolagets vision och affärsidé uppdaterades för att bättre lira med dagens Nynäshamnsbostäder.

I september åkte hela bolaget på studiebesök till Gävlegårdarna och tittade på ett av deras miljonprogramsområden Nordost. Vi besökte även deras kontor som de byggde om för några år sedan, vilket blev startskottet för en upprustning och förändring av vårt eget kontor. Under årets sista månader städade vi, rensade och målade om hela kontoret. Allt för att öka trivselen men också för att skynda på vår digitaliseringsresa. Arbetet med att städa upp i våra interna processer, upphandlingar, arkiv med mera, har därefter fortlöpt. Detta gör oss som bolag mer robusta. Inget ska stå och falla med en person eller funktion.

I Gävle började vi också att prata värdegrund vilket efter vidare arbete på hemmaplan resulterade i en ny värdegrund för bolaget. GLÄDJE - Gemenskap, Ledarskap Ärlighet, Delaktighet, Jämlikhet, Engagemang.

Under 2024 hade vi en genomsnittlig kötid runt 4 år. Längst kötid som fick ett kontrakt var en sökande till 2 rok på Heimdalsvägen med 29 år! Kortast kötid som fick kontrakt, var en sökande till en 3 rok Kullstagränd med 5 dagar. Runt om i Sverige ser man nu en viss tröghet i att hyra ut lägenheter, även i kranskommunerna runt Stockholm sjunker kötiderna. Vi är därför glada över att alla våra lägenheter är uthyrd.

Något som jag är särskilt stolt över är det starka boendesociala ansvaret vi som allmännyttigt bolag tar. Under 2024 började vi tillsammans med kommunen att arbeta med Bostad först, som är till för personer i hemlöshet med komplexa problem som psykisk ohälsa eller missbruk. Grundtanken är att personer som befinner sig i hemlöshet först ska få en egen bostad och sedan erbjudas stöd och behandling. Inom Bostad först ses ett tryggt boende som en förutsättning för återhämtning och ökad livskvalitet, där utgångspunkten är att bostaden är medlet snarare än målet för en persons återhämtning.

Under året har vi ingått i Fastighetsägarföreningen BID-Nynäshamn som är en organisationsform där fastighetsägare, kommun och polis arbetar tillsammans för ökad trygghet och attraktiv områdesutveckling.

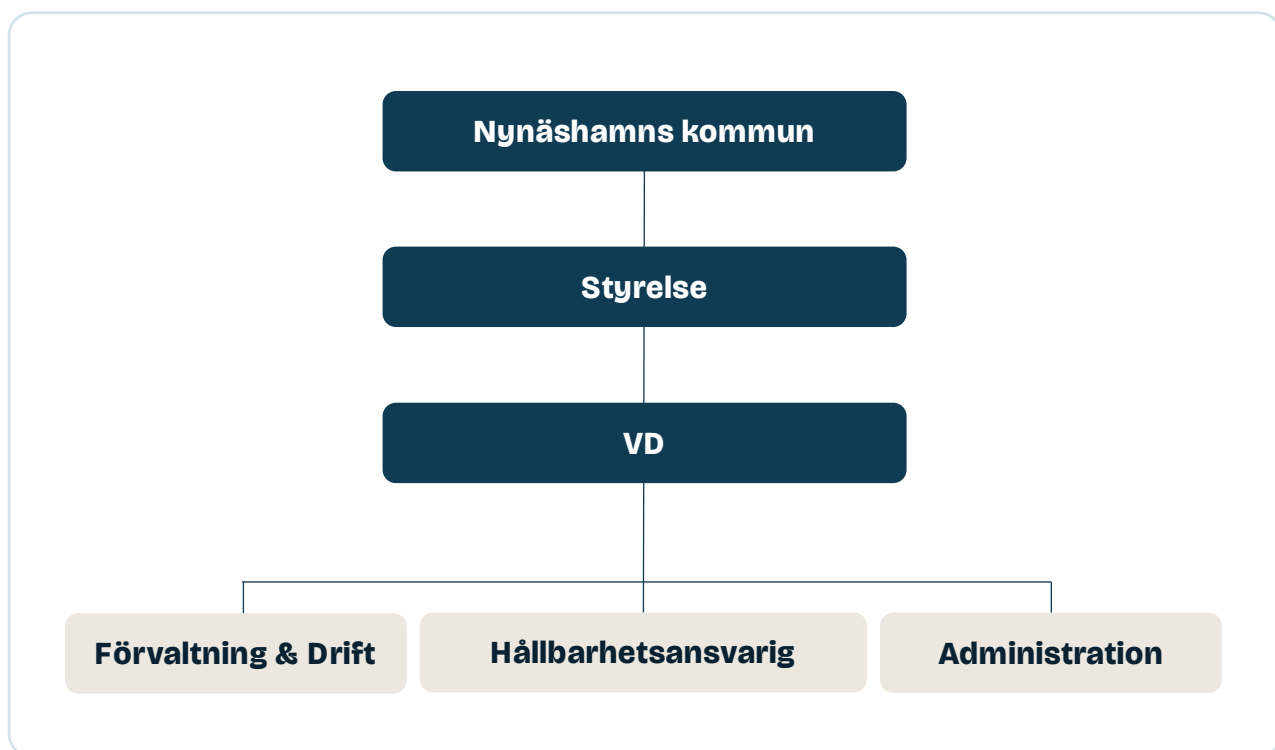
De senaste årens stigande uppvärmnings- och energikostnader har gjort oss extra bra på att energieffektivisera våra fastigheter, men arbetet är långt ifrån färdigt. Vi måste hela tiden lära om hur vi kan förvalta och utveckla våra fastigheter ännu mer miljömässigt och ekonomiskt hållbart.

Jag ser med glädje fram emot 2025, då vi bland annat kommer att utreda hur vi kan tillgodose kommunens behov av LSS- boenden. Vidare vill jag öka förståelsen för hur god arkitektur och gestaltning av våra boendemiljöer påverkar människors vardag.

Slutligen vill jag passa på att tacka alla medarbetare för ett grymt bra arbete under året. Jag vill även tacka styrelsen och ägaren och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under 2025.

Emma Lundbergh
VD Nynäshamnsbostäder





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 2024 har styrelsen hållit sju sammanträden, en årsstämma och en extra 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)	Ledamot Göran Bergander (S)	Ledamot Helen Sellström Edberg (S)	Ledamot Bengt-Göran Pettersson (KD)
Suppleant Helena Göransson (L)	Suppleant Björn Larsson (SD)	Suppleant Conny Tegnerud (S)	Suppleant Bengt Dahlby (V)	Suppleant Marianne Adolfsson (C)

Nytt fastighetssystem och Mina Sidor

Under året har bolaget implementerat ett nytt fastighetssystem för att effektivisera förvaltningen och förbättra servicen till hyresgästerna. Det nya systemet möjliggör en mer strukturerad hantering av fastighetsdata, underhållsplanering och kommunikation.

Mina Sidor har därmed fått en uppdaterad design och förbättrad funktionalitet som gör det lättare för hyresgästerna att hantera sina ärenden digitalt. De kan nu enkelt göra felanmälningar, följa sina betalningar och ta del av sina avtal. Det är även lättare för sökande att se tillgängliga lägenheter och de får bättre översikt över hyresobjekt, vilket ger en smidigare och mer transparent uthyrningsprocess.

Ny VD

Under året har bolaget välkomnat en ny verkställande direktör, Emma Lundbergh. Emma tillträdde tjänsten den 4 mars 2024 och kommer närmast från en roll som avdelningschef inom Samhällsmiljö och infrastruktur i Tyresö kommun.

Med en gedigen bakgrund inom samhällsbyggnad, stadsutveckling och fastighetsutveckling från bland annat Nacka, Knivsta och Lidingö, tillför Emma värdefull kompetens till bolaget. Hennes erfarenhet och engagemang kommer att bidra till att utveckla verksamheten vidare och möta framtidens utmaningar inom fastighetsförvaltning och boende.

Nytt låssystem på Krokvägen – iLOQ

Bolaget uppgraderade låssystemet på Krokvägen till iLOQ, ett avancerat digitalt låssystem som erbjuder hög säkerhet och funktion.

Det nya systemet möjliggör enkel och säker administration av behörigheter. Om en nyckel tappas bort kan den snabbt spärras och ersättas utan behov av att byta ut låscylindrar, vilket ökar säkerheten och minskar kostnaderna.

Genom att implementera iLOQ på Krokvägen tar vi ett steg mot en mer hållbar och modern fastighetsförvaltning, samtidigt som vi erbjuder våra hyresgäster en tryggare boendemiljö.

Projektering för stambyte på Backlura

I början av 2024 inledde vi projekteringen för ett omfattande stambyte på Backluravägen 3–25. Arbetet planeras att genomföras etappvis under åren 2025–2027. Stambytet innebär en modernisering av fastighetens vatten- och avloppssystem, vilket förbättrar driftsäkerheten och boendemiljön för våra hyresgäster. All el dras om för ökad elsäkerhet. Vi arbetar för att minimera störningar och säkerställa en smidig genomförandeprocess. Mer information kommer löpande under projektets gång.

Kommunalt samarbete

Utsättningsmöte med fältassistenter, polisen, brandkåren och Nynäshamns kommun har hållits var annan vecka. Syftet är att samverka kring trygghet i våra områden.

Det vräkningsförebyggande arbetet fortsätter. I månatliga möten med kommunala boendeteamet samarbetar vi i syfte att förhindra vräkningar.

För att öka tryggheten i våra bostadsområden samarbetar vi aktivt med kommunen kring trygghetsskapande åtgärder. Fokus ligger på att identifiera och åtgärda områden som upplevs som otrygga, samt skapa en trygg och säker miljö för våra hyresgäster.

Vi deltar även i ett BID-samarbete (Business Improvement District) där fastighetsägare, kommunen och andra aktörer arbetar tillsammans för att utveckla och förbättra utvalda områden. Genom denna samverkan kan vi på ett strukturerat sätt arbeta med trygghet, trivsel och attraktivitet i våra bostadsområden.

Inom ramen för BID fokuserar vi på åtgärder som ökad belysning, renare utemiljöer, gemensamma aktiviteter och sociala insatser.

Klimatanpassning för framtiden

För att möta klimatförändringarnas utmaningar har vi etablerat en klimatanpassningsgrupp som arbetar strategiskt med att anpassa våra fastigheter och utemiljöer. Gruppen identifierar risker och tar fram åtgärder för att minska påverkan från exempelvis skyfall, värmeböljor och extremväder.

Arbetet omfattar bland annat förbättrad dagvattenhantering, ökad grönytefaktor, energieffektivisering och val av klimatsmarta material vid underhåll och nyproduktion. Genom detta initiativ stärker vi våra fastigheter och områden för framtidens klimat och skapar en mer hållbar boendemiljö för våra hyresgäster.

Nyproduktion Kullsta

De tre fastigheterna på Kullstagränd 10 - 14 färdigställdes och var klar för inflyttning 1 juli.

Bolaget anlade en ny gångväg och trappa från Centralgatan ner mot Nynäsgård pendeltågsstation. Uppförandet av det nya bostadsområdet har bidragit till att platsen nu känns trygg och tillgänglig.

Byte av oljepanna på Carl Bondes väg

Som en del av vårt arbete med att minska klimatpåverkan har vi under året bytt ut oljepannan på Carl Bondes väg mot en mer miljövänlig lösning

Den nya pannan använder fossilfri HVO istället för traditionell fossil olja, vilket minskar utsläppen av växthusgaser och bidrar till en mer hållbar energianvändning i våra fastigheter.

Utökade möjligheter till elbilsladdning

För att möta den ökande efterfrågan på laddinfrastruktur har bolaget under året erbjudit hyresgäster möjligheten att konvertera befintliga motorvärmruttar till laddplatser för el- och hybridbilar.

Miljövårdar – För en ren och trivsam miljö

För att säkerställa att våra gemensamma utrymmen, såsom soprum och utemiljöer, hålls rena och snygga har vi miljövårdar som dagligen arbetar med underhåll och skötsel. Miljövårdarna har en viktig roll i att skapa en trivsam och välskött boendemiljö, där hyresgästerna kan känna sig stolta över de gemensamma utrymmena.

Genom att hålla ordning i soprum, säkerställa att återvinning sker på rätt sätt och ta hand om utemiljön, bidrar miljövårdarna till en renare och mer hållbar boendemiljö. Deras insatser gör stor skillnad för både estetiken och funktionaliteten i våra områden, vilket förbättrar upplevelsen för alla boende.

Hyresförhandlingar

Från och med den 1 februari 2024 höjdes hyrorna med 4,5%. Beslutet är resultatet av förhandlingar med Hyresgästföreningen och baseras på ökade drift- och underhållskostnader samt den allmänna kostnadsutvecklingen.

Belysning i våra områden

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra och optimera belysningen i våra områden, både i källare och utemiljöer. En bra belysning är avgörande för att skapa en trygg och trivsam miljö för våra hyresgäster. Vi säkerställer att alla gemensamma ytor, inklusive gångvägar och uteplatser, är väl upplysta för att både öka säkerheten och förbättra estetiken.

I källare och andra gemensamma utrymmen ser vi till att belysningen är funktionell och energismart, vilket bidrar till både kostnadsbesparingar och en hållbar boendemiljö. Genom detta kontinuerliga arbete strävar vi efter att skapa en miljö som är både funktionell, säker och trevlig för alla boende

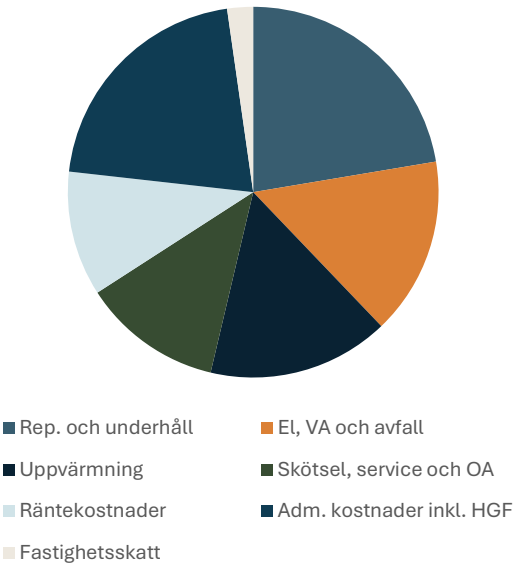
Kullstagränd

Det nybyggda bostadsområdet Kullstagränd blev färdigt för inflyttning i somras. Här finns 95 lägenheter fördelade över tre byggnader. Husen ligger i anslutning till pendeltåget.



Vart går hyran?

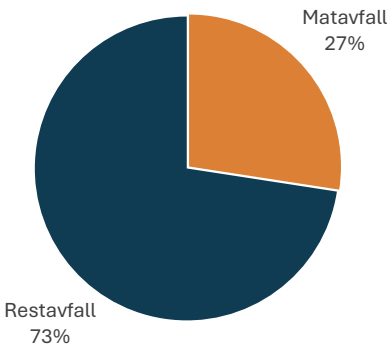
2024	Tkr	Andel
Reparationer och underhåll	44 540	22,4%
El, vatten och avfall	30 871	15,5 %
Uppvärmning	31 553	15,8 %
Skötsel, service och områdesansvariga	24 290	12,2 %
Räntekostnader	21 702	10,9 %
Adm. Kostnader inkl. Hyresgästföreningen	41 767	20,9 %
Fastighetsskatt	4 500	2,3 %
Total fastighetskostnad	199 223	100 %



Förbrukning och volym fördelat på yta

	2024	2023
Avfall (kg/kvm BOA)	11,4	12,2
El (kwh/Atemp)	12,1	12,5
VA (kbm/kvm BOA)	1,5	1,8
Fjärrvärme (kwh/Atemp)	121,8	131,5

Fördelning av avfall 2024



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Nynäshamnsbostäder, org.nr.556292–3747, för räkenskapsåret 2024

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 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 2 477 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om 171 975 kvm. Antal lokaler är 69, förråd är 253 och parkerings-platser/garage är 1 848.

Bolagets omsättning uppgick till 231,5 mkr (217,8). Medelantalet anställda var 26 (23) personer.

Uthyrning

Efterfrågan på bolagets lägenheter har även under 2024 varit stor. Uthyrningsgrad uppgick till 98,6 procent (99,3). Det totala ekonomiska hyresbortfallet uppgick under året till 5,0 mkr (2,9). Orsaken hänförs till, renovering, vattenskadorna samt att vi tomställt en del lägenheter för stambytet 2025. Fördelning av hyresbortfallet: Bostäder 2,9 mkr (1,4), lokaler 0,7 mkr (0,5), bilplatser 1,4 mkr (1,1).

Hyresgästernas avflyttning uppgår till 12,5 procent (12) varav 2,6 procent (1) flyttar inom beståndet.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har antagit en ny arbetsordning, VD-instruktion samt affärsplan med vision och affärsidé.

Nyproduktionen Kullsta 2 med 95 lägenheter i tre huskroppar färdigställdes under sommaren och är fullt uthyrt.

De största renoveringsprojekten under 2024 har varit, ommålning av fasader på tre hus på Carl Bondes väg, omläggning av två tak på Toppstigen, asfaltering i Stora Vika och på Heimdalsvägen, målning av garageportar i

Nynäshamn, målning av takfötter, vindskivor m.m. i Stora Vika, hissbyten på Backluravägen 3, nya pannor för bioolja på Carl Bondes väg samt ny fjärrvärme till gamla Telegrafan, där bergvärmerna inte har varit tillräckliga.

Under året så har det brunnit i flertalet fastigheter, bland annat en garagelänga på Heimdalsvägen, en balkong på Estövägen samt ett soprum på Backluravägen.

Nyproduktionen Kullsta 2 med 95 lägenheter i tre huskroppar färdigställdes under sommaren och är nu fullt uthyrt, vilket bidrar positivt till verksamheten och områdets utveckling. För att säkerställa en korrekt och transparent redovisning har vi kostnadsfört 12 mkr kopplat till exploateringsavtalet. Denna hantering stärker våra långsiktiga ekonomiska principer och bidrar till en hållbar och balanserad ekonomisk grund för framtida projekt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under januari 2025 har stambytet på Backluravägen 15 påbörjats.

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen under hösten, med överenskommelse i början av januari 2025, genomfördes en generell hyreshöjning från första februari med 4,97 procent (4,5 år 2024).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 49 mkr (70), 38 mkr avser Kullsta 2.

Övriga investeringar för året har varit tillval för hyresgästerna av säkerhetsdörrar och modexakök för hyresgästerna 1,6 mkr (1,3). Byte av hissar 4,6 mkr, fasadrenovering 0,5 mkr, takbyte 1,1 mkr och stambyte 2 mkr.

Kostnader för reparation och underhåll uppgick i år till 44,5 mkr (39,8).

Ekonomi

Newsec har på uppdrag av AB Nynäshamnsbostäders genomfört en samordnad värdering av bolagets fastighetsbestånd. Vid värderingstillfället (december 2024) hade bolagets fastigheter ett marknadsvärde på 3,8 miljarder kronor (3,5) fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 1,4 miljarder kronor (1,2).

Flerårsöversikt		2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter, mkr		221	207	192	187	174
Resultat efter finansiella poster, mkr		-1	14	26	279	28
Eget kapital, mkr		574	571	542	275	275
Avkastning totalt kapital %	1	1,5	2,3	2,8	25,6	3,5
Likviditet, %	2	38	8	2	2	38
Soliditet justerad, %	3	64,5	65	67,3	67,6	59,3
Soliditet synlig, %	4	40,1	41,5	44,2	45,4	24,3
Belåningsgrad marknadsvärde, %	5	20,3	20,7	17,6	14,5	16,2
Balansomslutning, mkr		1 426	1 401	1 367	1 196	1 114
Vakansgrad bostäder, %	6	1,4	0,7	0,8	0,9	0,8
Bokfört värde fastigheter, mkr		1 407	1 214	1 270	1 070	1 093
Investeringar, mkr		49	70	201	134	17
Antal anställda		26	23	24	23	23
Antal lägenheter		2 477	2 383	2 383	2 293	2 293

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.

Förändringar i Eget kapital

FÖRÄNDRNINGAR I EGET KAPITAL, TKR	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		
	AKTIE- KAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERVFOND	BALANSERAD VINST	ÖVRIGT FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
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 av-/uppskrivningar		-1 055		1 055		
Eget kapital 2023-12-31	50 000	27 934	10 000	92 279	390 980	571 193
Årets resultat					2 816	
Upplösning till följd av årets av-/uppskrivningar		-1 055		1 055		
Eget kapital 2024-12-31	50 000	26 879	10 000	93 334	393 796	574 009

Förslag till disposition av bolagets vinst, not 22

Årets resultat uppgick till 2 815 516 kronor.
Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat	484 315 491 kronor
Årets resultat	2 815 516 kronor
	487 131 007 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:
Överföres i ny räkning **487 131 007 kronor**

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING, TKR

	NOT	2024	2023
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1,5	221 279	207 165
Övriga rörelseintäkter	2	10 253	10 618
Summa nettoomsättning		231 532	217 783
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3	-86 714	-77 275
Reparations- och underhållskostnader	4	-44 540	-39 763
Fastighetsskatt		-4 500	-4 385
Summa fastighetskostnader		-135 753	-121 423
Driftnetto		95 779	96 360
Avskrivningar byggnader		-36 666	-34 695
Avyttring byggnad och mark		0	0
Bruttoresultat		59 113	61 665
Administrations-, IT och försäljningskostnader			
Avskrivningar inventarier		-77	0
Övriga kostnader	5-8	-41 767	-29 974
Rörelseresultat		17 268	31 691
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i dotterbolag		3 375	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	16 385	16 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-37 968	-34 062
Resultat efter finansiella poster		-940	13 730
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 911	-5 767
Upplösning av periodiseringsfond		6 678	3 890
<i>Skatter</i>			
Skatt på årets resultat	10	-1 181	-3 564
Uppskjuten skatt	10	170	6 465
Skatt på årets resultat		-1 012	2 901
Årets resultat		2 816	14 753

Balansräkning

BALANSRÄKNING, TKR			
TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	1 406 919	1 214 413
Inventarier	12	582	0
Pågående nyanläggningar	13	892	181 496
		1 408 392	1 395 909
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	14	50	50
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
		90	90
Summa anläggningstillgångar		1 408 482	1 395 999
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Lager av bränsle		143	75
		143	75
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		532	1 260
Skattefordringar		4 680	2 256
Övriga fordringar		19	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 431	1 148
		6 662	4 729
Kassa och bank		10 535	0
Summa omsättningstillgångar		17 340	4 804
Summa tillgångar		1 425 822	1 400 803

Balansräkning

BALANSRÄKNING, TKR			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		26 877	27 932
Reservfond		10 000	10 000
		86 877	87 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		484 315	468 507
Årets resultat		2 816	14 753
		487 131	483 260
Summa eget kapital		574 008	571 192
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	17	41 168	45 935
		41 168	45 935
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	0	170
Övrig avsättning	19	1 469	3 211
		1 469	3 380
Långfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	20	764 000	714 000
Kortfristiga lån			
Lån från koncernföretag	20	0	3 375
		764 000	717 375
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 432	24 660
Övriga skulder		298	786
Checkkredit		0	10 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24 448	26 623
		45 178	62 921
Summa eget kapital och skulder		1 425 822	1 400 803

Kassaflödesanalys

KASSAFLÖDESANALYS, TKR	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-940	13 730
Avskrivningar och nedskrivningar som belastat resultatet	36 744	34 695
Årets skatt	-1 181	-3 564
Förändring av avsättning	-1 742	0
Utdelning	-3 375	0
Resultat vid utrangering och försäljning av fastigheter och inventarier	29 205	44 861
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	122	-1 095
Ökning (-) / minskning (+) förråd och varulager	-68	88
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-8 946	-28 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 614	15 046
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-48 567	-69 446
Inbetalning från försäljning av inventarier	-659	0
Inbetalning från försäljning av fastighet	0	2 611
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 226	-66 835
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder	50 000	93 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 000	93 375
Periodens kassaflöde	21 387	41 586
Likvida medel vid periodens början	-10 863	-52 440
Effekt av fusion	0	0
Likvida medel vid periodens slut	10 535	-10 853

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Företaget innehar samtliga aktier i 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.

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

Följande avskrivningstider tillämpas: År

Byggnader och mark

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

Inventarier 5

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.

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 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 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.

Hyresintäkter

	2024	2023
Hyror		
Bostäder	211 891	196 391
Lokaler	5 017	4 930
Garage & p-platser	9 434	8 826
Summa	226 342	210 147
Hyresbortfall		
Bostäder	-2 917	-1 426
Lokaler	-700	-356
Garage & p-platser	-1 394	-1 148
Summa	-5 011	-2 930
Nettohyror		
Bostäder	208 975	194 965
Lokaler	4 316	4 574
Garage & p-platser	8 040	7 678
Summa	221 332	207 218
Därutöver avseende bostäder		
Generella avtals/hyresrabatter	-51	-52
Övriga rabatter	0	0
Summa hyresintäkter	221 279	207 165
Summa nettohyror för bostäder	208 924	194 914
Summa nettohyror övrigt	12 356	12 251

NOT 2.

Transaktioner med närstående

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

NOT 3.

Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	-16 373	-17 604
(varav personalkostnader)	-3 107	-2 821
El	-6 901	-8 035
Vatten	-17 984	-15 915
Sophantering	-5 985	-5 265
Värme	-31 553	-24 909
Fastighetsförsäkring	-2 112	-1 958
Kabel-tv	-1 744	-1 501
Hyres- och kundförluster	-1 234	364
Övriga driftkostnader	-2 827	-2 452
Summa driftkostnader	-86 714	-77 274

NOT 4.

Reparation- och underhållskostnader

	2024	2023
Reparationer	-13 044	-10 579
Vattenskador	-2 806	-3 569
Vitvaror	-2 894	-2 552
VLU	-7 078	-5 375
Planerat underhåll	-18 718	-17 689
Summa reparation- och underhållskostnader	-44 540	-39 763

NOT 5.

Operationella leasingavtal

	2024	2023
Leasingtagare		
Nuvärde minimileaseavgifter		
Därav förfall inom 1 år	168	480
Därav förfall mellan 1-5 år	580	309
Därav förfall efter 5 år	0	0
	747	788

Operationella leasingavtal där bolaget är leasinggivare

Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år	74 727	70 573
Framtida leasingavgifter som förfaller mellan 1-5 år	1 982	2 786
Framtida leasingavgifter som förfaller efter 5 år	218	0
	76 926	73 359

NOT 6.

Personal

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	9
Män	14	14
	26	23

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-1 687	-3 832
Övriga anställda	-11 089	-10 714
	-12 776	-14 546

Sociala kostnader inkl.

pensionskostnader	-5 555	-5 893
Pensionskostnader	-1 463	-1 468
varav pensionskostnader VD	455	482

VD har ett ordinärt anställningsavtal med bolaget. Uppsägningstiden är 6 månader från VD:s sida och 12 månader från bolaget

Noter

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2024-12-31	
Antal styrelseledamöter	5	
varav män	80%	
VD och andra ledande befattningshavare	4	
varav män	25%	

NOT 7.

Ersättning till revisorer

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	-568	-418
Övriga tjänster	-7	0
Summa	-575	-418

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.

Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränta på långfristiga skulder	-37 919	-34 004
Ränteintäkter och liknande poster	16 385	16 101
Övriga ränte-/finansiella kostnader	-49	-58
Summa	-21 583	-17 961

NOT 9.

Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-1 181	-3 564
Uppskjuten skatt	170	6 465
Summa	-1 012	2 901

Avstämning av effektiv skattesats

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt och bokslutsdispositioner avdraget för uppskjuten skatt	-940	13 730
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	194	-2 828

	2024	2023
Skatteeffekt av:		
Utdelning från dotterbolag	695	0
Ej avdragsgilla kostnader	-5	-9
Övriga avdragsgilla kostnader	-844	-905
Tidigare års redovisade resultat	0	0
Förändringar periodiseringsfond	-1 065	339
Schablonränta periodiseringsfond	-157	-161
Redovisad skattekostnad	-1 181	-3 564

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2024 20,6%.

NOT 10.

Byggnader och mark

	2024	2023
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 529 633	1 556 368
Årets ny- och tillbyggnad	229 172	-20 853
Justeringslutreglering Humlan	0	-1 622
Försäljningar/Avyttringar	0	-4 261
Utgående anskaffningsvärde	1 758 804	1 529 633
Ingående avskrivningar enligt plan	-466 231	-434 742
Årets avskrivningar enligt plan	-35 611	-33 659
Justeringsackumulerade avskrivningar Humlan	0	18
Försäljningar/Avyttringar	0	2 151
Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-501 841	-466 231
Ingående uppskrivningar	27 932	28 988
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 055	-1 055
Utgående ack. uppskrivningar	26 877	27 932
Ingående nedskrivningar	-32 407	-32 407
Årets återföring av nedskrivning	0	0
Utgående ack. Nedskrivningar	-32 407	-32 407
Utgående restvärde för byggnader	1 251 433	1 058 927

NOT 10. Forts.

	2024	2023
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	155 486	151 360
Sålt under året	0	-586
Årets nyanskaffning	34	4 713
Utgående restvärde för mark	155 520	155 486
Utgående restvärde byggnader och mark	1 406 953	1 214 413
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	1 659 628	1 673 200
Mark	576 648	554 708
Summa taxeringsvärden	2 236 276	2 227 908
Marknadsvärde, totala beståndet	3 764 080 tkr	

NOT 11.

<i>Inventarier</i>		
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 411	2 586
Årets anskaffningar	659	0
Försäljningar/ utrangeringar	-1 551	-175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 519	2 411
Ingående avskrivningar	-2 411	-2 586
Försäljningar/ utrangeringar	1 551	175
Årets avskrivningar	-77	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-937	-2 411
Bokfört värde inventarier	582	0

NOT 12.

<i>Pågående nyanläggningar</i>		
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	181 496	93 897
Investeringar i nyproduktion under året	37 848	67 335
Investeringar i om- och tillbyggnad under året	10 719	2 111
Omfört under året, fastigheter	-229 172	18 153
Utgående ack. anskaffningsvärde	891	181 496

NOT 13.

<i>Aktier i dotterbolag</i>				
<i>Bolag och org. nr.</i>	<i>Säte</i>	<i>Andel, %</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	
			2024	2023
Tegeltraven Holding AB	Nynäshamn	100	50	50
556907-1219				
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.

<i>Långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	2024	2023
Husbyggnadsvaror HBV, insatskapital	40	40
	40	40

NOT 15.

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	2024	2023
Fastighetsförsäkring	214	205
Övriga	1 431	943
	1 645	1 148

NOT 16.

<i>Obeskattade reserver</i>		
	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond tax 18	0	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	7 780
Periodiseringsfond tax 23	5 767	5 767
Periodiseringsfond tax 24	1 911	0
	41 168	45 935

Noter

NOT 17.

Uppskjuten skatt		
	2024	2023
Temporära skillnader på byggnader och mark	0	170
	0	170

NOT 18.

Övrig avsättning		
	2024	2023
Avgångsvederlag	1 469	3 210
	1 469	3 210

NOT 19.

Långfristiga skulder		
	2024	2023
Lån till kreditinstitut		
1 - 5 år	764 000	644 000
> 5 år	0	70 000
Lån till koncernföretag		
1 - 5 år	0	3 375
	764 000	717 375
Kapitalbindningstid	Lånebelopp i kr	
2025	176 000 000	
2026	171 000 000	
2027	190 000 000	
2028	87 000 000	
2029	140 000 000	
	764 000 000	
Kommunen har tecknat borgen för lån från kreditinstitut med 764 mkr (714).		

NOT 19. forts.

Av lånestocken, 764 mkr, är räntebindningstiden för 497 mkr bestämd via swapavtal.

Marknadsvärde på swappar är 9,68 mkr (16,3)

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. Säkingsredovisningen avbryts om sänkingsinstrument förfaller, säljs eller löses in eller att sänkingsrelationen inte längre uppfyller villkoren för sänkingsredovisning

NOT 20.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2024	2023
Upplupna ränte> 5 årkostnader	1 340	1 915
Förutbetalda hyresintäkter	17 474	15 770
Övriga upplupna kostnader	5 634	8 938
	24 448	26 624

NOT 21.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	214	220

NOT 22.

Disposition av vinst och förlust		
	2024	2023
Balanserat resultat	484 315	468 507
Årets resultat	2 816	14 753
	487 131	483 260
Disponeras enligt följande i ny räkning överföres	487 131	483 260

Styrelsens och VD:s undertecknande

Nynäshamn, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Tommy Cumselius
Ordförande

Tony Björklund
Vice ordförande

Göran Bergander
Ledamot

Helen Sellström Edberg
Ledamot

Bengt-Göran Pettersson
Ledamot

Emma Lundbergh
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Petersson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Nynäshamnsbostäder

Organisationsnummer 556292-3747

Granskningsrapport för år 2024

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 noterar dock för andra året i rad att ägaren ännu inte kommunicerat någon nivå på förväntad avkastning eller utdelning från bolaget.

Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs granskningsredogörelse.

Nynäshamn datum som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Palmedal

Kenneth Åhs

Av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun utsedda lekmannarevisorer

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 2024.

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 2024 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 2024 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.

Revisionsberättelse

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
- 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 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
Autoriserad Revisor

Fastighetsförteckning

ADRESS	OMRÅDE	BYGGNADS- ÅR	ANTAL BOSTADS LGH	BOSTADS- YTÅ M²	HYRA kr/m²	BRUTTO- HYRA Tkr	Lokaler	Förråd	Fordons- platser	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or/+
ÖSMO														
Torgvägen 2-12	Marknadsplatsen 31-33	1953	112	6 174	1 210	7 470	8	2	49	40	51	21		
Mejerivägen 2-8	Tallhöjden 1	1962	66	3 789	1 222	4 631	3	9	41	22	29	15		
Tallvägen 18-23, 10-17	Tallhöjden 2-4	1963	93	6 191	1 112	6 888	1	14	97	9	30	48	6	
Nyblevägen 19-21	Vansta 5:621	2009	38	2 332	1 751	4 084			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	1 166	8 699	1	17	55	5	56	52		
Krokvägen 7-9, 3-5	Rubinen 1 (Topasen 1)	1957	75	4 904	1 174	5 756		7	44	13	29	19	14	
Estöv. 5, Valthornsv. 1-3	Duvhöken 3 (Sparvhöken	1958	78	5 006	1 293	6 473	2	11	37	24	17	18	19	
	Duvhöken 4 (Kungsörnen													
Valthornsvägen 2, 5-9	2)	1960	112	6 785	1 384	9 251	1	21	56	20	55	35	2	
Estövägen 1-3, 2, 4	Hägern 10 (Tranan 6)	1963	105	6 405	1 322	8 469	3	9	121	21	49	32	3	
Estövägen 7-9	Havsörnen 6	1963	36	2 583	1 333	3 441	1	12	33		6	30		
NYNÄSHAMN - CENTRALA														
Idunvägen 30-36	Humlan 6	2022	91	4 649	1 936	8 998	2		52	26	23	27	15	
Odins/sigynsväg	Sländan 1	1967	151	11 094	1 236	13 715	4	16	95	20	50	57	19	5
Heimdalsvägen	Ratten 1	1954	270	16 025	1 176	18 701	14	10	119	48	121	101		
Åkargränd 4, Fredsg 19-21	Balder Östra 9	2009	77	4 650	1 816	8 446		23	72		48	29		
Industriv. 2, Nynäsv. 12	Telegrafan 12	2014	37	2 681	1 932	5 180		39	30	3	15	16	3	
Lövlundsv 8/ Apoteksg 7	Apotekaren 6	2016	46	2 603	2 074	5 399	1		17	10	31	5		
Industriv 1, Bryggarg, Nynäsv	Telegrafan 12	2019	94	5 835	1 950	11 378	1		72	16	43	29	6	
14														
Mörbyvägen 9	Valkyrian 3	1929					1							
NYNÄSHAMN - NORRA														
Kullstagränd 10-12	Kullsta 2	2024	95	4 945	2 151	10 635			55	25	33	27	9	1
Backluravägen 3-5	Staven 1-2	1977	84	7 158	1 077	7 706	1	3			12	48	24	
Backluravägen 7-11	Staven 3-5	1979	54	4 703	1 102	5 184						45	9	
Backluravägen 13-17	Staven 6-8	1971	120	8 610	1 150	9 900		1		12	48	48	12	
Backlurav 3-17, park/pannc	Staven 9-10	1971							170					
Backluravägen 19-21	Ribban 3-4	1976	42	3 105	1 127	3 414						30	6	
Backluravägen 23-25	Ribban 1-2	1974	36	3 135	1 092	3 423			118		12	30		
Backluravägen 20-28	Släggan 2	1993	104	9 086	1 209	10 983	2	3	114		37	47	20	
Backluravägen 30-112	Släggan 2	2002	42	3 222	1 132	3 646			33		24		18	
SORUNDA														
Hoxlav 3-7, Spångbrotorg 3-5	Hoxla 11:10	1960	38	1 775	1 084	1 924	5	6	27	25	12	1		
Carl Bondes väg 2-10	Sunnerby 1:121	1968	45	3 142	1 192	3 775	1	10	45	5	17	21	2	
Kyrkgatan 7-9	Torp 10:7	2009	12	777	1 664	1 294			15		4	8		
Kyrkgatan 10-12	Torp 18:3	1983	12	996	894	890			20		5	7		
STORA VIKA														
Marstavägen 1	Marsta 4:14	1950	11	664	1 099	729		5	10	3	4	3		1
Marstavägen 3-5	Marsta 4:13	1950	20	1 245	1 132	1 410		11	23	3	6	11		
Hillersjövägen 1-3	Marsta 4:6	1952	16	876	1 145	1 003	3		37	4	12			
Myrbacksvägen 4	Marsta 4:27	1957	16	1 002	1 080	1 082	1	7			13	1	1	1
Myrbacksvägen 2	Marsta 4:28	1956	15	1 001	1 059	1 061	1	7			11	1	1	2
Mariebergsvägen 4-50	Marsta 5:64, 5:70	1989	24	1 984	932	1 849			147		4	8	12	
Hillersjövägen 6-8	Marsta 4:8	1948	15	745	1 286	957				3	11		1	
Hillersjövägen 4	Marsta 4:7	1950	6	376	1 194	449						4	2	
Hillersjövägen 2	Marsta 4:5	1948	7	378	1 267	478				1	5		1	
Bondängsvägen 7	Marsta 4:3	1950	2	219	1 004	220								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	1 107	3 836						45		
Ladbacksvägen 2-4	Marsta 4:10	2009	12	777	1 664	1 294			31		4	8		
MARK														
Mark, Nynäshamn	Biet 2, Nynäshamn 2:13, 2:90, 2:136													
Mark, Stora Vika	Marksta 4:29, 4:4, 4:9													

Totalt														
Nynäshamnsbostäder			2 477	163 188	1 312	214 876	69	253	1 848	365	952	943	206	11
Bruttohyresbelopp baserat på hyresnivån 2024.														



**Nynäshamns
bostäder**