



Nynäshamns  
bostäder



Årsredovisning  
2025

# Innehåll

VD har ordet	4
Organisation och styrelse	5
Året i korthet	8
Tabeller och diagram	9
Årsredovisningen	10
Granskningsrapport	26
Revisionsberättelse	27
Fastighetsförteckning	29



# Välkommen till Nynäshamnsbostäder!



Vi är ett kommunalt helägt aktiebolag som bildades 1995. Bolaget har sina rötter i en stiftelse som bedrev bostadsverksamhet i kommunen från 1946 fram till ombildningen till aktiebolag. Vår verksamhet omfattar ägande och förvaltning av hyreslägenheter och kommersiella lokaler i hela Nynäshamns kommun, med bestånd i Nynäshamn, Ösmo, Sorunda och Stora Vika. Idag förvaltar vi totalt 2 477 lägenheter och arbetar kontinuerligt med att utveckla och förvalta våra bostäder för att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster.

## Affärsidé

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

## Vision

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



2025 har varit ett år präglad av hög aktivitet och långsiktiga satsningar för AB Nynäshamnsbostäder. Som allmännyttigt bostadsföretag är vårt uppdrag att äga, utveckla och förvalta bostäder inom Nynäshamns kommun på ett hållbart, ansvarsfullt och långsiktigt sätt.

Att arbeta med bostäder är något av det viktigaste som finns. Bostaden är grunden för trygghet, delaktighet och livskvalitet, därför präglas vårt arbete av ett tydligt långsiktigt perspektiv. Vi bygger och förvaltar hus som ska stå i hundra år, vilket ställer höga krav på stabilitet, noggrann planering och ett ansvarstagande som sträcker sig bortom kortsiktiga svängningar.

Genom att planera och investera även i mer osäkra marknadslägen fungerar vi som en stabil och långsiktig aktör i kommunens utveckling – både socialt och ekonomiskt.

Som allmännyttigt bolag bidrar vi till kommunens bostadsförsörjningsansvar genom att erbjuda ett brett utbud av hyresrätter för olika behov och livssituationer. Vi samverkar med kommunen kring bostäder för hushåll i behov av särskilt stöd, och arbetar aktivt med vråkningsförebyggande åtgärder. Trots detta ser vi, i likhet med resten av landet, att antalet vråkningsökar – även i Nynäshamn. Särskilt allvarligt är det när barn drabbas. I dessa situationer har vi alltid en tät dialog med socialtjänsten för att säkerställa att inget barn lämnas utan stöd eller bostad.

Efterfrågan på våra bostäder har varit fortsatt god och uthyrningsgraden uppgick till 93,4 procent under det gångna året. Det ökade hyresbortfallet beror främst på planerade tomställningar inför stambyten, renoveringar och åtgärder efter vattenskador – insatser som är nödvändiga för att säkra fastigheternas långsiktiga värde och kvalitet.

Under året har vi genomfört omfattande investeringar, där stambyten utgör den största posten. Första etappen på Backluravägen har slutförts och projektet fortsätter med planerad färdigställning 2027. Därutöver har takbyten, relining och förberedelser för hissbyten genomförts, vilket sammantaget stärker fastigheternas tekniska standard.

Energieffektivisering har varit ett prioriterat område. Genom fönsteråtgärder, installation av lägenhets-givare och driftsättning av luft/vattenvärmepump har vi minskat energiförbrukningen och förbättrat fastigheternas kostnadseffektivitet.

I linje med vårt långsiktiga perspektiv har vi även tagit fram nya VLU- och tillvalskoncept med ambitionen att möjliggöra mer varsamma renoveringar. Genom att välja material, färger och detaljer som harmonierar med husens ursprungliga karaktär vill vi minska behovet av framtida ytskiktsrenoveringar. Målet är inte att följa kortlivade trender, utan att skapa lösningar som åldras med värdighet och som håller över tid.

Bolagets omsättning uppgick till 249,5 mnkr och fastighetsbeståndets marknadsvärde till 3,8 miljarder kronor, vilket speglar ett stabilt och långsiktigt värde i bolaget.

Årets hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen resulterade i att vi övergick till hyreshöjningar i kronor per kvadratmeter i stället för procent. Syftet är att uppnå en mer rättvis fördelning, där hushåll med redan höga hyror inte drabbas oproportionerligt. Vår ambition är långsiktigt hållbara hyresnivåer som skapar balans mellan hyresgästernas förutsättningar och bolagets behov av investeringar.

Även organisatoriskt har året inneburit förändringar. Under året rekryterades en ny förvaltningschef, och jag vill rikta ett varmt välkommen till Christina Liljemark. Jag ser fram emot det fortsatta samarbetet och den utveckling detta kommer att innebära för verksamheten.

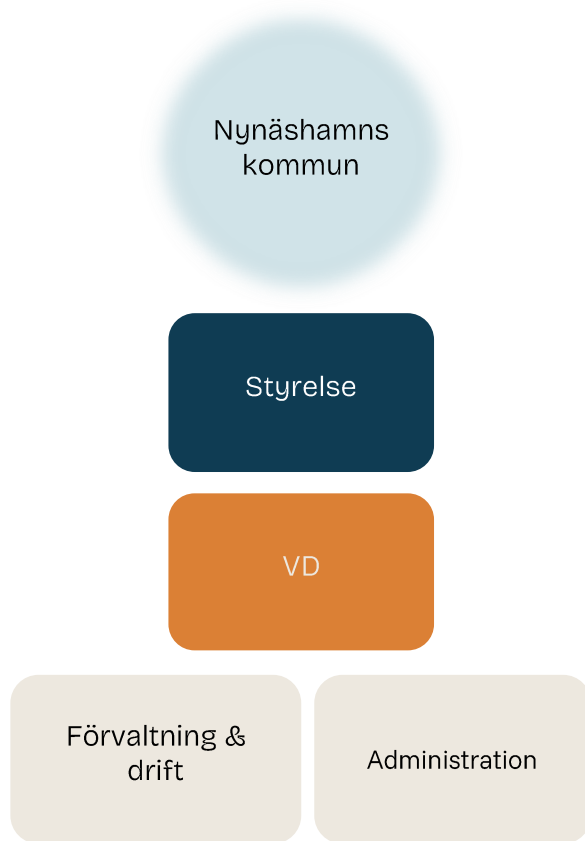
Jag vill avslutningsvis uttrycka min stora stolthet över det engagemang och den kompetens som alla medarbetare på Nynäshamnsbostäder visar varje dag. Ert arbete är avgörande för att vi ska kunna hålla hög kvalitet och fortsätta utvecklas.

Jag vill även rikta ett varmt tack till våra hyresgäster för ert tålamod och förtroende under de pågående renoveringarna. Er förståelse betyder mycket för oss.

Tillsammans med en engagerad och professionell styrelse fortsätter vi att utveckla trygga, hållbara och attraktiva bostäder i Nynäshamns kommun – för dagens och morgondagens invånare.

Emma Lundbergh, verkställande direktör





## Styrelse

Styrelsen har för perioden haft följande sammansättning:

**Ordförande:**

Tommy Cumselius (M)

**Vice ordförande:**

Tony Björklund (SD)

**Ledamöter:**

Göran Bergander (S)

Helen Sellström Edberg (S)

Bengt-göran Pettersson (KD)

**Suppleanter:**

Helena Göransson (L)

Björn Larsson (SD)

Conny Tegnerud (S)

Bengt Dahlby (V)

Marianne Adolfsson (C)

Styrelsens arbete styrs av i första hand av kommunens ägardirektiv, aktiebolagslagen och företagets bolagsordning. Styrelsen i Nynäshamnsbostäder består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter, utsedda av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun. Under 2025 har styrelsen hållit fem sammanträden och en årsstämma. Inför varje styrelsemöte träffas styrelsens arbetsutskott för att planera och bereda frågor som ska behandlas vid kommande möte.



## Historien sitter i detaljerna

Att låta historien leva vidare har varit den röda tråden i vårt arbete med att utveckla och förnya de produktval vi erbjuder våra hyresgäster i samband med renoveringar. Vi vill att varje fastighet ska få behålla sin identitet och sin karaktär – även när den anpassas till dagens krav på funktion, hållbarhet och komfort.

Under 2025 påbörjade vi arbetet med att ta fram ett genomtänkt sortiment som speglar den tidsperiod då våra fastigheter uppfördes. Genom att utgå från byggår och arkitektoniska uttryck har vi skapat fyra tydliga stilperioder: 40–50-tal, 60–70-tal, 80–90-tal samt 00-tal och framåt. Varje period har fått ett anpassat urval av material, färger och detaljer som harmonierar med husens ursprungliga formspråk och bidrar till en helhetskänsla.

Målet är att kombinera det bästa av två världar – att bevara det som gör våra hus unika samtidigt som vi erbjuder moderna, hållbara och kvalitativa lösningar som möter dagens behov.

Vi har hittills testat konceptet i tre lägenheter i olika delar av beståndet, och resultatet har överträffat våra förväntningar. Helhetsintrycket har blivit både tidstypiskt och modernt, och responsen har varit mycket positiv.



Här ser du två exempel på renovering i 40-50-tals och 60-70-talsstil enligt de nya koncepten



## 40 – 50- talskonceptet

### HEIMDALSVÄGEN 9

#### Materialval

- Köksluckor RETRO från MODEXA
- Tidstypiska beslag
- Bevarade sluttande köksstommar

En varsam renovering där originalinredning kombineras med materialval som förstärker 40 & 50-talets uttryck



## 60 – 70-talskonceptet

### BACKLURAVÄGEN 13

#### Materialval

- Parkettgolv Retro – Tarkett
- Tapet Sonja – Boråstapeter

En varm och mönstrad tolkning av 60 & 70-talet där naturtoner och färgfulla tapeter samspejar med klassisk parkett



## Stambyte Backlura

Under 2025 har den första etappen av stambytet på Backluravägen 13–17 genomförts, omfattande cirka 120 lägenheter. Åtgärden är en strategiskt viktig reinvestering i husens tekniska infrastruktur och säkerställer långsiktig funktion i vatten- och avloppssystemen. Stambytet minskar risken för framtida vattenskador, akuta driftstörningar och kostsamma reparationsinsatser. Samtidigt höjs husens tekniska standard och boendekvalitet. I samband med projektet har samtliga elinstallationer dragits om, vilket stärker elsäkerheten och säkerställer efterlevnad av dagens krav. Projektet genomförs etappvis för att säkerställa god kontroll över kvalitet, kostnader och genomförande. Den sista etappen planeras att färdigställas under 2027.

## Takbyten

Under året har tak bytts på Toppstigen 1 och 6, Valthornsvägen 1 samt Backluravägen 21, 23 och 25. Taken var i mycket slitet skick, vilket innebar förhöjd risk för läckage och följdskador. Åtgärden reducerar risken för framtida vattenskador och därmed potentiella försäkrings- och underhållskostnader. I samband med takbytena har taksäkerheten förbättrats, särskilt på Toppstigen och Valthornsvägen där säkerhetsanordningar tidigare saknades. Investeringen stärker fastigheternas tekniska status och minskar framtida riskexponering.

## Relining av avloppsstammar

Relining av liggande avloppsstammar har genomförts i två fastigheter på Tallvägen i Ösmo, där stammarna var i dåligt skick. Genom åtgärden förlängs systemens livslängd samtidigt som risken för driftstörningar och akuta skador reduceras. Insatsen är ett kostnadseffektivt alternativ till fullständigt stambyte och bidrar till att upprätthålla fastigheternas funktion och värde.

## Hissbyte Heimdalsvägen

Under 2025 har projektering inför hissbyte på Heimdalsvägen 14 och 16 genomförts. Genomförandet påbörjas under våren 2026.

Hissarna är mycket gamla och tillgången på reservdelar har successivt försämrats.

Detta innebär ökade underhållsrisker och en framtida risk att hissarna inte godkänns vid besiktning. Investeringen är nödvändig för att säkerställa fortsatt driftsäkerhet, tillgänglighet och regelefterlevnad.

## Energieffektiviseringar – Energiprojekt 2025

Under 2025 har flera energieffektiviseringsprojekt genomförts med tydligt fokus på att minska energiförbrukning, sänka driftskostnader och stärka fastighetsbeståndets långsiktiga hållbarhet.

### Pilotprojekt Heimdalsvägen 9 (30 lägenheter)

Tillsammans med Grundel Fönstersystem AB har ett pilotprojekt genomförts där klimatrutor monterats på insidan av samtliga fönster. Under november–december uppnåddes en minskning av köpt energi med 13,2 procent, motsvarande cirka 8 procents kostnadsbesparing under dessa månader. Projektet ger värdefullt beslutsunderlag inför eventuella framtida åtgärder i beståndet.

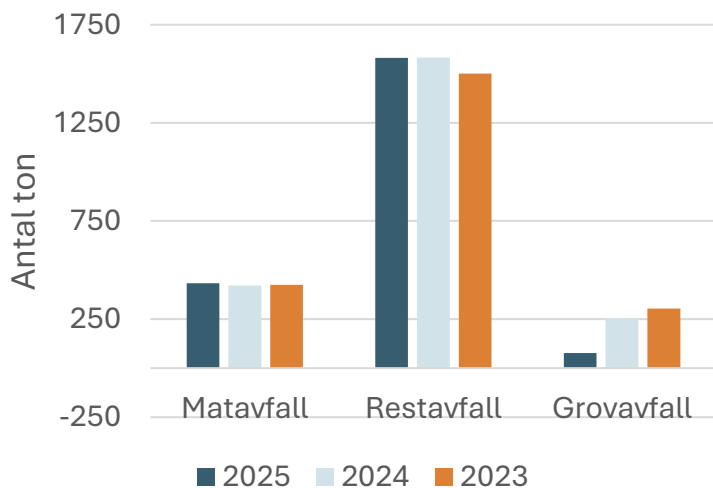
### Installation av 450 lägenhetsgivare

Under året har 450 givare för temperatur- och fuktmetning installerats. Detta har möjliggjort förbättrad styrning och injustering av värmesystemen, vilket resulterat i en genomsnittlig minskning av köpt energi med 10 procent. Åtgärden stärker den löpande driftsoptimeringen och ger bättre kontroll över energianvändningen.

### Luft/vattenvärmepump Kyrkgatan 7–9

I november driftsattes en luft/vattenvärmepump i den eluppvärmda fastigheten på Kyrkgatan 7–9. Under december har elförbrukningen minskat med 11 procent. Injustering pågår och målsättningen är att ytterligare förbättra effektiviteten.

### Avfallsmängd



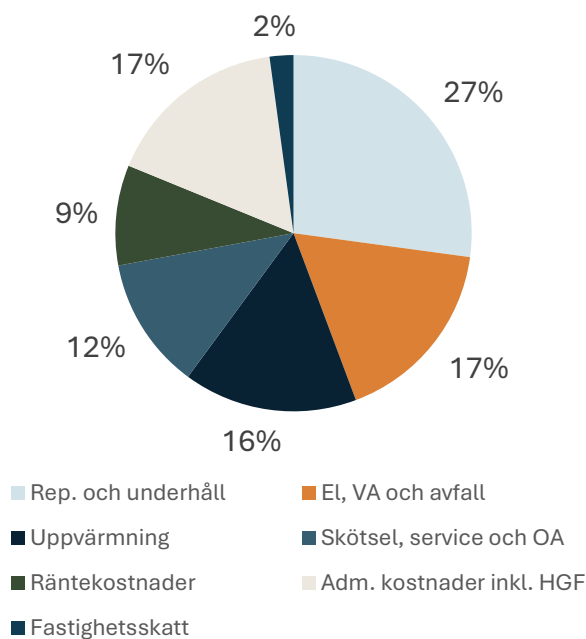
### Förbrukning och volym fördelat på yta

	2025	2024
Avfall (kg/kvm BOA)	11,4	11,4
El (kwh/Atemp)	13,8	12,1
VA (kvm/kvm BOA)	1,3	1,5
Fjärrvärme (kwh/Atemp)	97,7	121,8

### Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparationer och underhåll	54 849	44 540
El, vatten och avfall	34 660	30 871
Uppvärmning	31 883	31 553
Skötsel, service och områdesansvariga	24 249	24 290
Räntekostnader	18 369	21 702
Adm. Kostnader inkl. Hyresgästföreningen	33 665	41 767
Fastighetskatt	4 354	4 500
<b>Total fastighetskostnad</b>	<b>202 030</b>	<b>199 223</b>

### Vart går hyran?



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för AB Nynäshamnsbostäder, org.nr.556292-3747, för räkenskapsåret 2025

## 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 2 477 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om 171 638 kvm. Antal lokaler är 69, förråd är 252 och parkeringsplatser/garage är 1 870.

Bolagets omsättning uppgick till 249,5 mnkr (231,5). Medelantalet anställda var 25 (26) personer.

## Uthyrning

Efterfrågan på bolagets lägenheter har även under 2025 varit stor. Uthyrningsgrad uppgick till 93,4 procent (98,6). Det totala ekonomiska hyresbortfallet uppgick under året till 6,5 mnkr (5,0). Orsaken hänförs till, renovering, vattenskador samt att vi tomställt en del lägenheter för stambytet Backluravägen. Fördelning av hyresbortfallet: Bostäder 4,8 mkr (2,9), lokaler 0,5 mnkr (0,7), bilplatser 1,2 mnkr (1,4).

Hyresgästernas avflyttning uppgår till 13,5 procent (12,5) varav 3,0 procent (2,6) flyttar inom beståndet.

## Väsentliga händelser under året

Under året har bolaget genomfört ett byte av förvaltningschef och Christina Liljemark har tillträtt tjänsten.

Under 2025 genomfördes första etappen av stambytet på Backluravägen 13 -17, omfattande ca 120 lägenheter.

Projektet innebär modernisering av vatten- och avloppssystem samt omdragning av el för ökad drift- och elsäkerhet. Arbetet sker etappvis med planerat färdigställande 2027.

Tak har bytts på Toppstigen 1 och 6, Valthornsvägen 1 samt på Backluravägen 21, 23 och 25. Åtgärden minskar risken för framtida fukt- och vattenskador samt ökar taksäkerheten. Relining av liggande avloppsstammar har gjorts på två fastigheter på Tallvägen i Ösmo då stammarna var i dåligt skick.

Projektering av hissbyte på Heimdalsvägen genomfördes under året. Anledningen är hissarnas ålder och svårigheter att få tag i reservdelar. Bytet på Heimdalsvägen 14 och 16 planeras att starta våren 2026.

Flera energieffektiviseringar genomfördes under året. Bland annat fönsteråtgärder på Heimdalsvägen 9, installation av cirka 450 lägenhetsgivare för bättre värmejustering och driftsättning av luft/värmepump på Kyrkgatan 7 - 9.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under januari 2026 har stambytet på Backluravägen 19 påbörjats.

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen under hösten, med överenskommelse i början av januari 2026, genomfördes en generell hyreshöjning från första februari med 53 kronor per kvadratmeter och år, vilket motsvarar cirka 3,6 procent (4,97 procent). För våra nyare fastigheter på Idunvägen, Kullstagränd, Nynäsvägen, Industrivägen och Bryggargatan, avtalades om en lägre höjning (mellan 20 - 40 kr/kvm/år)

## Investeringar

Årets investeringar uppgår till 65,6 mnkr (49). Investeringar för året har varit stambyte 54,7 mnkr (1,6), byte av hissar 1,3 mnkr (4,6), takbyte 2,5 mnkr (1,1), byte av undercentraler 2,1 mnkr, fönster 0,7 mnkr, värme 1,4 mnkr, köp av två bilar för 1 mnkr och sålt en bil. Kostnader för reparation och underhåll uppgick i år till 54,7 mkr (44,5).

## Ekonomi

Newsec har på uppdrag av AB Nynäshamnsbostäder genomfört en samordnad värdering av bolagets fastighetsbestånd. Vid värderingstillfället (december 2025) hade bolagets fastigheter ett marknadsvärde på 3,8 miljarder kronor. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 1,4 miljarder kronor.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter, mkr	236	221	207	192	187
Resultat efter finansiella poster, mkr	18	-1	14	26	279
Eget kapital, mkr	590	574	571	556	542
Avkastning totalt kapital %	1 2,5	1,5	2,3	2,8	23,9
Likviditet %	2 18	38	8	2	2
Soliditet justerad %	3 64,9	64,5	65,0	64,9	64,5
Soliditet synlig %	4 40,5	40,1	41,5	40,7	39,7
Belåningsgrad marknadsvärde %	5 19,9	20,3	20,7	17,6	14,5
Balansomslutning, mkr	1 455	1 426	1 401	1 367	1 196
Vakansgrad bostäder %	6 2,1	1,4	0,7	0,8	0,9
Bokfört värde fastigheter, mkr	1 385	1 407	1 214	1 270	1 070
Investeringar, mkr	66	49	70	201	134
Antal anställda	25	26	23	24	23
Antal lägenheter	2477	2477	2384	2384	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.

## Förändringar 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 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		
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>26 879</b>	<b>10 000</b>	<b>93 334</b>	<b>393 796</b>	<b>574 009</b>
Årets resultat					15 555	
Upplösning till följd av årets av-/uppskrivningar		-1 055		1 055		
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>25 824</b>	<b>10 000</b>	<b>94 389</b>	<b>409 351</b>	<b>589 562</b>

Förslag till disposition av bolagets vinst, not 23

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	488 186 467 kronor
Årets resultat	15 554 656 kronor
	<b>503 741 123 kronor</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:  
Överföres i ny räkning **503 741 123 kronor**

Resultaträkning, tkr	NOT	2025	2024
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hysesintäkter	1,5	236 190	221 279
Övriga rörelseintäkter	2	13 347	10 253
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>249 538</b>	<b>231 532</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-90 792	-86 714
Reparations- och underhållskostnader	4	-54 849	-44 540
Fastighetsskatt		-4 354	-4 500
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-149 996</b>	<b>-135 753</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>99 542</b>	<b>95 779</b>
Avskrivningar byggnader		-39 330	-36 666
Återföring nedskrivning		9 811	
<b>Bruttoresultat</b>		<b>70 023</b>	<b>59 113</b>
<b>ADMINISTRATIONS-, IT OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>			
Avskrivningar inventarier		-377	-77
Övriga kostnader	5-8	-33 665	-41 767
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35 981</b>	<b>17 268</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i dotterbolag			3 375
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	10 540	16 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-28 741	-37 968
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 780</b>	<b>-940</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-5 487	-1 911
Upplösning av periodiseringsfond		8 444	6 678
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	10	-5 182	-1 012
<b>Årets resultat</b>		<b>15 555</b>	<b>2 816</b>

Balansräkning, tkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	1 385 385	1 406 919
Inventarier	12	2 230	582
Pågående nyanläggningar	13	56 527	892
		<b>1 444 142</b>	<b>1 408 392</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	14	50	50
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
		<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 444 232</b>	<b>1 408 482</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Lager av bränsle		62	143
		<b>62</b>	<b>143</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 231	532
Skattefordringar		2 456	4 680
Övriga fordringar		25	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 312	1 431
		<b>6 024</b>	<b>6 662</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>5 024</b>	<b>10 535</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 111</b>	<b>17 340</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 455 342</b>	<b>1 425 822</b>

Balansräkning, tkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		25 821	26 877
Reservfond		10 000	10 000
		<b>85 821</b>	<b>86 877</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		488 186	484 315
Årets resultat		15 555	2 816
		<b>503 741</b>	<b>487 131</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>589 562</b>	<b>574 008</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	17	38 211	41 168
		<b>38 211</b>	<b>41 168</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	454	
Övrig avsättning	19	836	1 469
		<b>1 290</b>	<b>1 469</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån från kreditinstitut	20	764 000	764 000
<b>Kortfristiga lån</b>			
Lån från koncernföretag	20		
		<b>764 000</b>	<b>764 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		28 643	20 432
Övriga skulder		1 990	298
Checkkredit			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	31 645	24 448
		<b>62 279</b>	<b>45 178</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 455 342</b>	<b>1 425 822</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	17 780	-940
Avskrivningar och nedskrivningar som belastat resultatet	29 896	36 744
Årets skatt,	-4 728	-1 181
Förändring av avsättning	-633	-1742
Utdelning		-3 375
	<b>42 315</b>	<b>29 506</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-100	122
Ökning (-) /minskning (+) förråd och varulager	81	-68
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	17 839	-8 946
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>60 135</b>	<b>20 614</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utbetalning för förvärv och investering av fastigheter	-64 512	-48 567
Utbetalning för inventarier och bilar	-1 133	-659
Inbetalning från försäljning av fastighet		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-65 645</b>	<b>-49 226</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder		50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>50 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-5 511</b>	<b>21 387</b>
Likvida medel vid periodens början	10 535	-10 853
Likvida medel vid periodens slut	5 024	10 535

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

Företaget innehar samtliga aktier i Tegeltraven Holding AB (org.nr 556907-1219). Företaget har valt att inte upprätta koncernredovisning med hänvisning till 7 kap. 5§ i Årsredovisningslagen, då dotterföretagen är av ringa betydelse med hänsyn till kravet i 6§ avseende rättvisande bild.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras 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
<i>Byggnader och mark</i>	
Stammar	50
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
Stomme	50 – 100
Övrigt	20 – 50
<i>Inventarier</i>	5

## Intäkter

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt.

## Inkomstskatt

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader mellan skattemässiga värden på tillgångar och skulder och redovisningsmässiga värden. Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar samt skattemässiga underskottsavdrag. En skattesats på 20,6% har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna. Presentation i Not nr 17.

## Fordringar

Fordringar har värderats individuellt till det värde fordringarna beräknas inflyta.

## Varulager

Lagret har värderats till det lägsta av anskaffningskostnad och verkligt värde.

## Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpningen av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs.

Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antaganden ses över regelbundet.

Eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs, om den endast 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 utnyttjade rättigheten.

### *Pensioner*

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

### *Avgiftsbestämda planer*

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

### *Förmånsbestämda planer*

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

### *Ersättning vid uppsägning*

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

## Kassaflödesanalys

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

### *Finansiella instrument*

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

### *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	2025	2024
<u>Hysesintäkter</u>		
Bostäder	227 948	211 891
Lokaler	4 958	5 017
Garage & p-platser	9 846	9 434
<b>Summa</b>	<b>242 752</b>	<b>226 342</b>
<u>Hysesbortfall</u>	<b>2025</b>	2024
Bostäder	-4 847	-2 917
Lokaler	-454	-700
Garage & p-platser	-1 209	-1 394
<b>Summa</b>	<b>-6 510</b>	<b>-5 011</b>
<u>Nettohyror</u>	<b>2025</b>	2024
Bostäder	223 102	208 975
Lokaler	4 504	4 316
Garage & p-platser	8 637	8 040
<b>Summa</b>	<b>236 243</b>	<b>221 332</b>
<u>Därutöver avseende bostäder</u>	<b>2025</b>	2024
Generella avtals- & hyresrabatter	-52	-51
Övriga rabatter		
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>236 190</b>	<b>221 279</b>
Summa nettohyror för bostäder	223 051	208 927
Summa nettohyror övrigt	13 139	12 356

#### NOT 2. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

NOT 3. DRIFTKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsskötsel (varav personalkostnader)	-16 104 -3 234	-16 373 -3 107

<b>FORTS NOT 3. DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	-7 708	-6 901
Vatten	-20 620	-17 984
Sophantering	-6 332	-5 985
Värme	-31 883	-31 553
Fastighetsförsäkring	-1 993	-2 112
Kabel-tv	-1 814	-1 744
Hyses- och kundförluster	-1 360	-1 234
Övriga driftkostnader	-2 978	-2 827
<b>Summa</b>	<b>-90 792</b>	<b>-86 714</b>

<b>NOT 4. REPARATION- &amp; UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	-13 290	-13 044
Vattenskador	-6 659	-2 806
Vitvaror	-3 208	-2 894
VLU	-7 906	-7 078
Planerat underhåll	-23 786	-18 718
<b>Summa</b>	<b>-54 849</b>	<b>-44 540</b>

<b>NOT 5. OPERATIONELLA LEASINGAVTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
--	-------------	-------------

**AB Nynäshamnsbostäder som leasetagare**

Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	279	168
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	128	580
Förfaller till betalning senare än fem år		
	<b>407</b>	<b>747</b>

**AB Nynäshamnsbostäder som leasegivare**

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	75 436	74 727
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	1 477	1 982
Förfaller till betalning senare än fem år	161	218
<b>Summa</b>	<b>77 075</b>	<b>76 926</b>

NOT 6. PERSONAL	2025	2024
-----------------	------	------

Medelantalet anställda

Kvinnor	10	12
Män	15	14
<b>Totalt anställda</b>	<b>25</b>	<b>26</b>

Löner och andra ersättningar

	2025	2024
Styrelse och verkställande direktör	-1 673	-1 687
Övriga anställda	-12 693	-11 089
<b>Summa löner &amp; ersättningar</b>	<b>-14 366</b>	<b>-12 776</b>

Sociala kostnader inkl. pensionskostnader	-6 864	-5 555
Pensionskostnader	-2 162	-1 463
Varav pensionskostnader VD	534	455

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare 2025

Styrelseledamöter	Antal 5 varav män 80%
VD och andra befattningshavare	Antal 4 varav män 25%

NOT 7. ERSÄTTNING TILL REVISORER	2025	2024
----------------------------------	------	------

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsuppdraget	-453	-568
Övriga tjänster	1	-7
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>-452</b>	<b>-575</b>

Med *revisionsuppdrag* avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra. Allt annat är *andra uppdrag*.

NOT 8. ÖVRIGA KOSTNADER	2025	2024
-------------------------	------	------

Exploateringsavtal		-12 636
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>-12 636</b>

<b>NOT 9. RÄNTEKOSTNADER, RÄNTEINTÄKTER &amp; LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ränta på långfristiga skulder	-28 738	-37 919
Ränteintäkter och liknande poster	10 540	16 385
Övriga ränte-/finansiella kostnader	-3	-49
<b>Summa räntekostnader &amp; övriga finansiella kostnader</b>	<b>-18 201</b>	<b>-21 583</b>

<b>NOT 10. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Aktuell skatt	-4 728	-1 181
Uppskjuten skatt	-454	170
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-5 182</b>	<b>-1 012</b>
Redovisat resultat före skatt och bokslutsdispositioner avdraget för uppskjuten skatt	17 780	-940
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-3 663	194
Utdelning DB		695
Återföring nedskrivning	2 021	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-11	-5
Skatteeffekt på övriga avdragsgilla kostnader	-893	-844
Skatteeffekt pga N9 blankett	-462	
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-875	
Skatteeffekt av förändringar periodiseringsfond	-679	-1 065
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-166	-157
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-4 728</b>	<b>-1 181</b>

<b>NOT 11. BYGGNADER &amp; MARK</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<u>Byggnader</u>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 758 770	1 529 633
Årets ny- och tillbyggnad	7 985	229 138
Försäljningar/avyttringar		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 766 756</b>	<b>1 758 770</b>

FORTS NOT 11. BYGGNADER & MARK	2025	2024
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-501 841	-466 231
Årets avskrivningar enligt plan	-38 275	-35 611
Försäljningar/avyttringar		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-540 116</b>	<b>-501 841</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	26 877	27 932
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 055	-1 055
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>25 821</b>	<b>26 877</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-32 407	-32 407
Årets återföring av nedskrivning	9 811	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-22 596</b>	<b>-32 407</b>
<b>Utgående restvärde för byggnader</b>	<b>1 229 865</b>	<b>1 251 399</b>
<u>Mark</u>	<b>2025</b>	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	155 520	155 486
Sålt under året		
Under året anskaffad mark		34
<b>Utgående restvärde för mark</b>	<b>155 520</b>	<b>155 520</b>
<b>Utgående restvärde för byggnader och mark</b>	<b>1 385 385</b>	<b>1 406 919</b>
<u>Taxeringsvärden</u>	<b>2025</b>	2024
Byggnader	1 785 426	1 659 628
Mark	542 944	576 648
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>2 328 370</b>	<b>2 236 276</b>
Marknadsvärde totala beståndet: 3 834 920 tkr		

NOT 12. INVENTARIER	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 519	2 411
Nyanskaffningar under året	2 025	659
Försäljningar och utrangeringar	-402	-1 551
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 142</b>	<b>1 519</b>

FORTS NOT 12. INVENTARIER	2025	2024
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-937	-2 411
Försäljningar och utrangeringar	402	1 551
Årets avskrivningar enligt plan	-377	-77
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-912	-937
<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>2 230</b>	<b>582</b>

NOT 13. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	891	181 496
Investeringar i nyproduktion under året		37 848
Investeringar i om- och tillbyggnad under året	65 645	10 719
Omfört under året, inventarier	-2 025	
Omfört under året, fastigheter	-7 985	-229 172
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>56 527</b>	<b>891</b>

NOT 14. AKTIER I DOTTERBOLAG			2025	2024
Bolag och org.nr	Säte	Andel	Anskaffningsvärde	Anskaffningsvärde
Tegeltraven Holdning AB 556907-1219	Nynäshamn	100	50	50
<b>Summa aktier i dotterbolag</b>			<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>			<b>50</b>	<b>50</b>
Försäljning/utrangering				
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>			<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Utgående bokfört värde aktier i dotterbolag</b>			<b>50</b>	<b>50</b>

NOT 15. LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025	2024
Husbyggnadsvaror, HBV, insatskapital	40	40
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

NOT 16. FÖRUTBETALDA KOSTNADER & UPPLUPNA INTÄKTER	2025	2024
Fastighetsförsäkring	221	214
Övriga	1 092	1 431
<b>Summa förutbetalda kostnader &amp; upplupna intäkter</b>	<b>1 312</b>	<b>1 645</b>

NOT 17. OBESKATTADE RESERVER	2025	2024
Periodiseringsfond tax 2019		8 444
Periodiseringsfond tax 2020	8 914	8 914
Periodiseringsfond tax 2021	8 352	8 352
Periodiseringsfond tax 2022	7 780	7 780
Periodiseringsfond tax 2023	5 767	5 767
Periodiseringsfond tax 2024	1 911	1 911
Periodiseringsfond tax 2025	5 487	
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>38 211</b>	<b>41 168</b>

NOT 18. UPPSKJUTEN SKATT	2025	2024
Temporära skillnader på byggnader och mark	454	
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>454</b>	

NOT 19. ÖVRIG AVSÄTTNING	2025	2024
Avgångsvederlag	836	1 469
<b>Summa övrig avsättning</b>	<b>836</b>	<b>1 469</b>

NOT 20. LÅN	2025	2024
Lån till kreditinstitut 1 – 5 år	764 000	764 000
Lån till kreditinstitut > 5 år		
Lån till koncernföretag 1 – 5 år		
Lån till koncernföretag > 5 år		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>764 000</b>	<b>764 000</b>

Kapitalbindningstid	Lånebelopp i kr
2026	171 000 000
2027	190 000 000
2028	87 000 000
2029	140 000 000
2030	124 000 000
2031	52 000 000
<b>Summa</b>	<b>764 000 000</b>

Kommunen har tecknat borgen för lån från kreditinstitut med 764 mkr (764)

## FORTS. NOT 20. LÅN

Av lånestocken, 764 mkr, är räntebindingstiden för 597 mkr bestämd via swapavtal.

Marknadsvärde på swappar är 6,14 mkr (9,68)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten räntekostnader och liknande resultatposter. Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrument förfaller, säljs eller löses in eller att säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

NOT 21. UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025	2024
Upplupna räntekostnader	1 522	1 340
Förutbetalda hyresintäkter	18 423	17 474
Övriga upplupna kostnader	11 701	5 634
<b>Summa förutbetalda intäkter &amp; upplupna kostnader</b>	<b>31 646</b>	<b>24 448</b>

NOT 22. EVENTUELLA FÖRPLIKTELSE	2025	2024
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Garantibelopp Fastigo	307	214

NOT 23. DISPOSITION AV VINST & FÖRLUST	2025	2024
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserat resultat	488 186	484 315
Årets resultat	15 555	2 816
<b>Summa</b>	<b>503 741</b>	<b>487 131</b>
Disponeras enligt följande i ny räkning överföres	503 741	487 131

# Styrelsens och VD:s undertecknande

Årsredovisningen är beslutad 2026-02-10

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

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna i AB Nynäshamnsbostäder

Till årsstämman i

**AB Nynäshamnsbostäder**

Org nr 556292-3747

## Granskningsrapport för 2025

Vi, av fullmäktige i Nynäshamns kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Nynäshamnsbostäders verksamhet för 2025. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Detta har skett genom grundläggande granskning avseende måluppfyllelse samt styrning och intern kontroll.

Likt tidigare år noterar vi att ägaren fortsatt inte kommunicerat nivå på förväntad avkastning eller utdelning från bolaget.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2025:

**Att** bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

**Att** bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

**Att** bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Nynäshamn den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Göran Palmedal

Lekmannarevisor

---

Kenneth Åhs

Lekmannarevisor

## Revisionsberättelse

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 2025.

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 2025 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Nynäshamnsbostäder för år 2025 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

# Fastighetsförteckning

ADRESS	BOSTADSOMRÅDE	BYGGÅR	ANTAL LGH	TOTAL YTA	HYRA	ÅRSHYRA	LOKALER	FÖRRÅD	BILPLATSER	1:OF	2:OF	3:OF	4:OF	5:OF
				m2	kr/m2	tkr								
<b>ÖSMO</b>														
Torgvägen 2-12	Marknadsplatsen 31-33	1953	112	6 174	1 270	7 841	8	2	49	40	51	21		
Mejerivägen 2-8	Tallhöjden 1	1962	66	3 789	1 283	4 861	3	9	41	22	29	15		
Tallvägen 18-23, 10-23	Tallhöjden 2-4	1963	93	6 191	1 163	7 230	1	14	96	9	30	48	6	
Nyblevägen 19-21	Vansta 5:621	2009	38	2 332	1 831	4 287			40	6	16	16		
Ösmo Centrum	Hallängen 3	1986					12	8						
<b>NYNÄSHAMN SÖDRA</b>														
Toppstigen 2-6, 1,7	Ametisten 1 (Turkosen 1)	1955	113	7 462	1 220	9 132	1	17	55	5	56	52		
Krokvägen 7-9, 3-5	Rubinwn 1 (Topasen 1)	1957	75	4 904	1 232	6 042		7	44	13	29	19	14	
Estöv 5, Valthornsv 1-3	Duvhöken 3 (Sparvhöken 3)	1958	78	5 006	1 358	6 800	2	11	36	24	17	18	19	
Valthornsvägen 2, 5-9	Duvhöken 4 (Kungsörnen 2)	1960	112	6 785	1 456	9 876	1	21	56	20	55	35	2	
Estövägen 1-3, 2-4	Hägern 10 (Tranan 6)	1963	105	6 405	1 388	8 891	3	9	121	21	49	32	3	
Estövägen 7-9	Havsörnen 6	1963	36	2 583	1 399	3 612	1	12	33		6	30		
<b>NYNÄSHAMN CENTRALA</b>														
Idunvägen 30-36	Humlan 9	2022	91	4 649	2 032	9 446	2		52	26	23	27	15	
Odinsväg, Sigynsväg	Sländan 1	1967	151	11 094	1 293	14 397	3	18	94	20	50	57	19	5
Heimdalsvägen	Ratten 1	1954	270	16 025	1 230	19 630	13	9	119	49	121	101		
Åkargränd 4, Fredsg 19-21	Balder Östra 9	2009	77	4 650	1 899	8 866		23	72		48	29		
Industruv 2, Nynäsv 12	Telegrafan 12	2014	37	2 681	2 030	5 438		39	30	3	15	16	3	
Lövlundsv 8, Apoteksg 7	Apotekaren 6	2016	46	2 603	2 177	5 668	1		17	10	31	5		
Industriv 1, Bryggarg, Nynäsv 14	Telegrafan 12	2019	94	5 835	2 047	11 943	1		72	16	43	29	6	
Mörbyvägen 9	Valkyrian 3	1929					1							
<b>NYNÄSHAMN NORRA</b>														
Kullstagränd 10-12	Kullsta 2	2024	95	4 945	2 258	11 164			55	25	33	27	9	1
Backluravägen 3-5	Staven 1-2	1977	84	7 158	1 168	8 364	1	3			12	48	24	
Backluravägen 7-11	Staven 3-5	1979	54	4 703	1 157	5 442						45	9	
Backlurav ägen 13-17	Staven 6-8	1971	120	8 610	1 187	10 216				12	48	48	12	
Backlurav 3-17, park, pannc	Staven 9-10	1971							170					
Backluravägen 19-21	Ribban 1-2	1976	42	3 105	1 183	3 674			118		12	30		
Backluravägen 23-25, park	Ribban 3-4	1974	36	3 135	1 146	3 594						30	6	
Backluravägen 20-28	Släggan 2	1993	104	9 086	1 269	11 529	2	3	114		37	47	20	
Backluravägen 30-112	Släggan 2	2002	42	3 222	1 190	3 836			33		24		18	
<b>SORUNDA</b>														
Hoxlav 3-7, Spångbrotorg 3-5	Hoxla 11:10	1960	38	1 775	1 136	2 017	5	5	28	25	12	1		
Carl Bondes väg 2-10	Sunnerby 1:121	1968	45	3 142	1 263	3 968	1	10	45	5	17	21	2	
Kyrkgatan 7-9	Torp 10:7	2009	12	777	1 747	1 358			15		4	8		
Kyrkgatan 10-12	Torp 18:3	1983	12	996	1 021	1 017			17		5	7		
<b>STORA VIKA</b>														
Marstavägen 1	Marsta 4:14	1950	11	664	1 154	766		5		3	4	3		1
Marstavägen 3-5	Marsta 4:13	1950	20	1 245	1 189	1 480		11		3	6	11		
Hillersjövägen 1-3	Marsta 4:6	1952	16	876	1 201	1 052	5			4	12			
Myrbacksvägen 4	Marsta 4:27	1957	16	1 002	1 134	1 136	1	8			13	1	1	1
Myrbacksvägen 2	Marsta 4:28	1956	15	1 001	1 112	1 113	1	7			11	1	1	2
Mariebergsv 4-50, park	Marsta 5:64, 5:70	1989	24	1 984	978	1 941			217		4	8	12	
Hillersjövägen 6-8	Marsta 4:8	1948	15	745	1 349	1 005				3	11		1	
Hillersjövägen 4	Marsta 4:7	1950	6	376	1 254	472					4		2	
Hillersjövägen 2	Marsta 4:5	1948	7	378	1 330	502				1	5		1	
Bondängsvägen 7	Marsta 4:3	1950	2	219	1 054	231							1	1
Bondängsvägen 1-5	Marsta 4:2	1951	10	634	1 250	792				1	5	4		
Marstavägen 2-10	Marsta 4:12	1948	45	3 465	1 162	4 027						45		
Ladbacksvägen 2-4	Marsta 4:10	2009	12	777	1 747	1 358					4	8		
<b>Totalt Nynäshamnsbostäder</b>			<b>2 477</b>	<b>163 188</b>	<b>1 385</b>	<b>225 123</b>	<b>69</b>	<b>253</b>	<b>1 848</b>	<b>365</b>	<b>952</b>	<b>943</b>	<b>206</b>	<b>11</b>

## Mark

Mark, Nynäshamn

Biet 2, Nynäshamn 2:13, 2:90, 2:136

Mark, Stora Vika

Marsta 4:29, 4:4, 4:9



**Nynäshamns  
bostäder**

Box 257, 149 23 Nynäshamn. Tel 08-520 687 00. [www.nynasbo.se](http://www.nynasbo.se)