

## KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA, AB NYNÄSHAMNSBOSTÄDER

Tid: Tisdagen den 25 april 2023, klockan 15.00

Plats: Nynäshamnsbostäder, Lövlundsvägen 8A, Nynäshamn

### ÄRENDEN

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande och sekreterare vid stämman
- 3 Upprättande och godkännande av röstlängd
- 4 Val av en eller två justeringsmän
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
- 7 Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekmannarevisorernas granskningsrapport
- 8 Beslut om
  - a. Fastställande av resultat- och balansräkning
  - b. Dispositioner beträffande bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen
  - c. Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören
- 9 Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn med suppleant och lekmannarevisorer
- 10 Anmälan av Nynäshamns kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter
- 11 Anmälan av Nynäshamns kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer
- 12 Val av en auktoriserad revisor och revisorssuppleant
- 13 Övriga ärenden som ankommer på bolagsstämman att besluta enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

Förhinder att delta meddelas till Annika Kurtsson tfn 08-520 687 43 eller [annika.kurtsson@nynasbo.se](mailto:annika.kurtsson@nynasbo.se)

VÄLKOMNA!

Tommy Cumselius

Ordförande

Sanja Batljan

VD

# Årsredovisning för 2022

**AB Nynäshamnsbostäder**

Org. Nr. 556292-3747

*E*  
*101*

## Förvaltningsberättelse

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

### Ägarförhållanden

AB Nynäshamnsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Nynäshamn kommun. Bolaget äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Nynäshamn 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 Nynäshamn kommun äga, långsiktigt bebygga och förvalta fastigheter. Bolaget har sammanlagt 2 384 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om 167 423 kvm. Antal lokaler är 76, förråd är 253 och parkeringsplatser/garage är 1 820.

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

### Uthyrning

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

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

### Väsentliga händelser under året

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

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

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

1  
D 25 R 11

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

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

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

## Investeringar

Årets investeringar uppgår till 201,9 mkr (134,4). 106 mkr avser nyproduktion av Humlan 9 och 86 mkr avser Kullsta2.

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

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

## Ekonomi

Newsec har på uppdrag av AB Nynäshamnsbostäder genomfört en samordnad värdering av bolagets fastighetsbestånd. Vid värderingstillfället (december 2022) hade bolagets fastigheter ett marknadsvärde på 3,5 miljarder kronor (3,5). Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 1,7 miljarder kronor (1,1).

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

### Definitioner Nyckeltal

1. Avkastning totalt kapital - Resultat efter finansiella poster + räntekostnader (brutto) i förhållande till balansomslutning.
2. Likviditet - Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.
3. Soliditet justerad - Eget kapital i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde och avdrag för uppskjuten skatt om 20,6 %.
4. Soliditet synlig - Eget kapital i förhållande till totalt kapital.
5. Belåningsgrad marknadsvärde - Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.
6. Vakansgrad bostäder - Kostnader för outhyrda objekt i förhållande till bruttohyra.

2  
25 9  
KBS  
RU

## Förändringar i eget kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TKR)	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst	Övrigt fritt eget kapital	
Eget kapital 2020-12-31	50 000	31 099	10 000	89 114	94 832	275 045
Årets resultat					267 281	
Upplösning till följd av årets avskrivningar/ uppskrivningar		-1 055		1 055		
Eget Kapital 2021-12-31	50 000	30 044	10 000	90 169	362 113	542 326
Årets resultat					14 114	
Upplösning till följd av årets avskrivningar/ uppskrivningar		- 1 055		1 055		
Eget Kapital 2022-12-31	50 000	28 989	10 000	91 224	376 227	556 440

## Förslag till disposition av bolagets vinst, not 22

Årets resultat uppgick till 14 113 711 kronor.

Till årsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	453 338 103 kronor
Årets resultat	14 113 711 kronor
<b>Totalt</b>	<b>467 441 914 kronor</b>

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

Överförs till ny räkning kronor: 467 441 914 kronor

3  
7.5  
7.1

AB Nynäshamnsbostäder  
Org. nr. 556292-3747

### Resultaträkning

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

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	1 269 567	1 070 091
Inventarier	12	0	0
Pågående nyanläggningar	13	93 897	123 421
		<b>1 363 464</b>	<b>1 193 512</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>1 363 554</b>	<b>1 193 602</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Lager av bränsle		163	100
		<b>163</b>	<b>100</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		452	285
Skattefordringar		1 155	0
Övriga fordringar		32	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 291	1 553
		<b>2 929</b>	<b>1 845</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 092</b>	<b>1 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 366 646</b>	<b>1 195 546</b>

**Balansräkning**

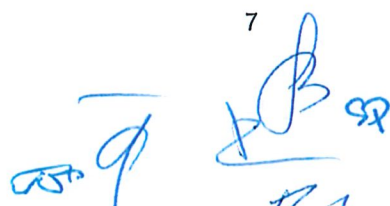
Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		28 988	30 043
Reservfond		10 000	10 000
		<b>88 988</b>	<b>90 043</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		453 338	185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



AB Nynäshamnshästar  
Org. nr. 556292-3747

## KASSAFLÖDESANALYS

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

7  


## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Företaget innehar samtliga aktier i Tegeltraven Holdning 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:	År
<i>Byggnader och mark</i>	
Stammar	50
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
Stomme	50-100
Övrigt	20-50
<i>Inventarier</i>	5

### Leasingkontrakt

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Företagets uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### Intäkter

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

### 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and the number '8'.

#### Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpningen av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antaganden ses över regelbundet. Eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs, om den endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

#### Ersättning till anställda

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

#### Pensioner

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftbestämda 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 överförda 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 någon framtida ekonomiska fördelar redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

#### Kassaflödesanalys

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

#### Finansiella instrument

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

#### Upplysningar finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att minimera ränterisker och att uppnå önskad räntebindningstid. Intäkter och kostnader för ränteswappar redovisas i resultaträkningen i posten räntekostnader och liknande resultatposter. Marknadsvärdeförändringar under swappavtalens 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "B", and "9".

AB NYNÄSHAMNSBOSTÄDER

Org. nr. 556292-3747

**Not 1 Hyresintäkter**

Totalhyra	2022	2021
Bostäder	182 407	177 619
Lokaler	4 864	4 772
Garage & P-platser	7 542	7 009
<b>Summa</b>	<b>194 812</b>	<b>189 399</b>

*Hyresbortfall*

Bostäder	-1 427	-1 603
Lokaler	-199	-205
Garage & P-platser	-688	-488
<b>Summa</b>	<b>-2 315</b>	<b>-2 296</b>

*Netto*

Bostäder	180 980	176 016
Lokaler	4 664	4 566
Garage & P-platser	6 853	6 521
<b>Summa</b>	<b>192 498</b>	<b>187 103</b>

*Därutöver avseende bostäder:*

Generella avtals-/ hyresrabatter	-53	-53
----------------------------------	-----	-----

Övriga rabatter

<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>192 444</b>	<b>187 050</b>
----------------------------	----------------	----------------

Summa nettohyror för bostäder	180 928	175 963
-------------------------------	---------	---------

Summa nettohyror övrigt	11 517	11 087
-------------------------	--------	--------

**Not 2 Transaktioner med närstående**

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

**Not 3 Driftkostnader**

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

**Not 4 Reparations- och underhållskostnader**

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

AB NYNÄSHAMNSBOSTÄDER

Org. nr. 556292-3747

**Not 5** Operationella leasingavtal

AB Nynäshamnsbostäder som leasetagare	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	292	227
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	207	223
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	<u>497</u>	<u>449</u>

AB Nynäshamnsbostäder som leasegivare	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	65 314	50 321
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	2 813	2 172
Förfaller till betalning senare än fem år	0	24
	<u>68 127</u>	<u>52 517</u>

**Not 6** Personal

Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:	2022	2021
Kvinnor	9	9
Män	15	14
<b>Totalt anställda</b>	<u>24</u>	<u>23</u>

Löner och ersättningar har uppgått till	2022	2021
Styrelsen och verkställande direktören	-1 501	-1 495
Övriga personal	-10 327	-9 933
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<u>-11 828</u>	<u>-11 429</u>

Sociala kostnader inkl. pensionskostnader	-5 129	-4 812
Pensionskostnader	-1 526	-1 247
varav pensionskostnader avseende VD	340	-357

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

Könsfördelning	Antal	Var av män
Styrelseledamöter	5	100%
VD och andra ledande befattningshavare	3	50%

**Not 7** Ersättning till revisorer

	2022	2021
Revision, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-406	-340
Andra uppdrag än revision, ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	0	-63
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<u>-406</u>	<u>-403</u>

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** Resultat från andelar i dotterbolag

	2022	2021
Det helägda Tegeltraven Holding AB är vilande och har för närvaranden ingen verksamhet.	0	251 378
På årsstämman i Tegeltraven Holding AB 2021 beslutades därför att dela ut bolagets fria egna kapital till AB Nynäshamnsbostäder		
<b>Summa resultat från andelar i dotterbolag</b>	<u>0</u>	<u>251 378</u>

11

AB NYNÅSHAMNSBOSTÄDER

Org. nr. 556292-3747

Not 9	Räntekostnader, Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2022	2021
Ränta på långfristiga skulder	-13 676	-6 212
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 501	0
Övriga ränte-/finansiella kostnader	-23	-16
<b>Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader</b>	<b>-8 199</b>	<b>-6 229</b>

Not 10	Skatt på årets resultat	
	2022	2021
Aktuell skatt	-4 808	-5 372
Uppskjuten skatt	1 083	951
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-3 725</b>	<b>-4 421</b>

Redovisat resultat före skatt och bokslutsdispositioner avdraget för uppskjuten skatt 25 619 279 047

Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-5 277	-57 484
Utdelning från DB	0	51 784
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13	-9
Skatteeffekt på övriga avdragsgilla kostnader	-1 083	-924
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	-210
Skatteeffekt av förändringar periodiseringsfond	1 603	1 501
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-37	-30
<b>Redovisad skattkostnad</b>	<b>-4 808</b>	<b>-5 372</b>

Not 11	Byggnader och mark	
	2022	2021
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 328 181	1 320 517
Årets ny- och tillbyggnad	228 187	10 717
Justering slutreglering Telegrafan	0	-2 825
Försäljningar / Avyttringar	0	-228
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 556 368</b>	<b>1 328 181</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-403 842	-374 261
Årets avskrivningar enligt plan	-30 900	-30 076
Justering ackumulerade avskrivningar Telegrafan	0	284
Försäljningar / Avyttringar	0	212
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-434 742</b>	<b>-403 842</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	30 043	31 099
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 055	-1 055
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>28 988</b>	<b>30 043</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-32 407	-32 407
Årets återföring av nedskrivning	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-32 407</b>	<b>-32 407</b>
<b>Utgående restvärde för byggnader</b>	<b>1 118 207</b>	<b>921 976</b>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	148 116	148 116
Under året anskaffad mark	3 244	0
<b>Utgående restvärde för mark</b>	<b>151 360</b>	<b>148 116</b>
<b>Utgående restvärde för byggnader och mark</b>	<b>1 269 567</b>	<b>1 070 091</b>

12

forts Not 11		Byggnader och mark	
		2022	2021
Taxeringsvärden			
Byggnader		1 554 450	1 218 780
Mark		512 281	380 692
Summa taxeringsvärden		2 066 731	1 599 472

Marknadsvärde, totala beståndet 3 537 180 tkr

Not 12		Inventarier	
		2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		2 761	2 761
Nyanskaffningar under året		0	0
Försäljningar och utrangeringar		-175	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		2 586	2 761
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 761	-2 752
Försäljningar och utrangeringar		175	0
Årets avskrivningar enligt plan			-9
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 586	-2 761
Bokfört värde inventarier		0	0

Not 13		Pågående nyanläggningar	
		2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		123 421	3 333
Investeringar i nyproduktion under året		191 370	85 965
Investeringar i om- och tillbyggnad under året		10 537	48 401
Omfört under året, fastigheter		-231 431	-14 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		93 897	123 421

Not 14		Aktier i dotterbolag			Anskaffningsvärde	
Bolag	Orgnr	Säte	Andel, %	2022	2021	
Tegeltraven Holding AB	556907-1219	Nynäshamn	100	50	50	
Summa aktier i dotterbolag				50	50	
Ingående anskaffningsvärden				50	50	
Försäljning/utrangering/fusion						
Utgående anskaffningsvärden				50	50	
Utgående bokfört värde aktier i dotterbolag				50	50	

Tegeltraven Holding AB 556907-1219 50  
50

13

Not 15		Långfristiga värdepappersinnehav	
		2022	2021
Husbyggnadsvaror HBV, insatskapital		40	40
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>40</b>	<b>40</b>

Not 16		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
		2022	2021
Fastighetsförsäkring		821	721
Övriga		1 291	1 553
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2 112</b>	<b>2 275</b>

Not 17		Obeskattade reserver	
		2022	2021
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2017	3 890	3 890
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2018	6 678	6 678
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2019	8 444	8 444
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2020	8 914	8 914
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2021	8 352	8 352
Periodiseringsfond	Taxeringsåret 2022	7 780	0
<b>Summa Obeskattade reserver</b>		<b>44 058</b>	<b>36 278</b>

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

Not 18		Uppskjuten skatt	
		2022	2021
Temporära skillnader på byggnader och mark		6 634	7 717
<b>Summa Uppskjuten skatt</b>		<b>6 634</b>	<b>7 717</b>

Not 19		Lån			
		2022		2021	
		Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år
Lån till kreditinstitut		517 000	107 000	417 000	87 000
Lån till koncernföretag		0	0	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>517 000</b>	<b>107 000</b>	<b>417 000</b>	<b>87 000</b>

Kapitalbindningstid	Lånebelopp i kr
2023	176 000 000
2024	70 000 000
2025	50 000 000
2026	171 000 000
2027	50 000 000
2028	37 000 000
2029	70 000 000
<b>Summa</b>	<b>624 000 000</b>

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SR" and "14".



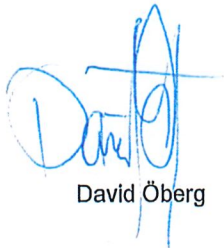
Not 20		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2022	2021	
Upplupna räntekostnader	1 339	509	
Förutbetalda hyresintäkter	15 595	10 254	
Övriga upplupna kostnader	16 343	7 101	
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	33 278	17 865	

Not 21		Eventuella förpliktelser	
Ställda säkerheter	Inga	Inga	
Ansvarsförbindelser			
Garantibelopp Fastigo	212	215	

Not 22		Disposition av vinst och förlust	
	2022	2021	
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel			
Balanserat resultat	453 338	185 002	
Årets resultat	14 114	267 281	
Summa	467 452	452 283	
disponeras enligt följande i ny räkning överföres	467 452	452 283	

Nynäshamn 2023-02-28

  
Tommy Cumsellus  
Ordförande

  
David Öberg

  
Björn Larsson

  
Tommy Söderblom

  
Sanja Batljan  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-03 -03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Sofia Petersson  
Auktoriserad revisor

# 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Nynäshamnsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Nynäshamnsbostäder.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Nynäshamnsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 3 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sofia Petersson  
Auktoriserad revisor

**Till årsstämman i AB Nynäshamnsbostäder**

**Organisationsnummer 556292-3747**

## **Granskningsrapport för år 2022**

Vi av fullmäktige i Nynäshamns kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat bolagets verksamhet. Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten har bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisions sed i kommunal verksamhet.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

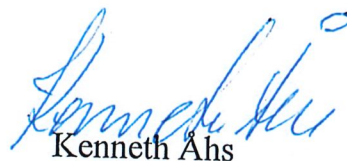
Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Den interna kontrollen bedöms ha varit tillräcklig.

Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs granskningsredogörelse.

Nynäshamn 2023-03-03



Göran Palmedal



Kenneth Åhs

Av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun  
utsedda lekmannarevisorer

**Bilagor:** Granskningsredogörelse 2022 för AB Nynäshamnsbostäder samt dotterbolaget Tegeltraven Holding AB