

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Örnen i Nässjö AB
556620-9010

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Örnen i Nässjö AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 28 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Nässjö den 28 april 2023



Malena Tovesson, VD

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Örnen i Nässjö AB
556620-9010

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	11
Balansräkning koncern	12
Kassaflödesanalys koncern	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Underskrifter	31

Styrelsen och verkställande direktören för Örnen i Nässjö AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Örnen i Nässjö AB (Örnen) har som föremål för sin verksamhet att äga och förvalta aktier i hel- och delägda bolag. Dessutom ingår i Örnens verksamhet att förvärva, förvalta, utveckla och överlåta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ändamålet med bolaget är att utan vinstsyfte och med iakttagande av lokaliseringsprincipen aktivt utöva ägarskap i hel- och delägda bolag samt att i samverkan med andra aktörer aktivt medverka till att skapa attraktiva områden för boende och olika verksamheter. Bolaget ska bidra till att göra Nässjö kommun till en framgångsrik och attraktiv kommun, till nytta för både kommuninvånare och näringsliv. Verksamheten ska bedrivas utifrån ett långsiktigt perspektiv.

Företaget har sitt säte i Nässjö.

Ägarförhållanden

Örnen är moderbolag i Nässjö kommuns företagskoncern och ägs av Nässjö kommun till 100%. Aktiekapitalet uppgår till 1 000 000 kronor.

I koncernen ingående dotterbolag och Örnens ägarandel framgår av följande sammanställning:

Företag	Ägarandel	Ägare
Nässjö Affärsverk AB	100%	Örnen i Nässjö AB
Nässjö Affärsverk Elnät AB	100%	Nässjö Affärsverk AB
Citynätet i Nässjö AB	100%	Nässjö Affärsverk AB
Fastighets AB Linden	100%	Örnen i Nässjö AB
Nässjö kommuns Industribyggnads AB	100%	Örnen i Nässjö AB
Pigalle i Nässjö AB	100%	Örnen i Nässjö AB
Stadsutveckling i Nässjö AB	100%	Örnen i Nässjö AB

Moderbolagets styrelse och verkställande direktör

Styrelsen består av följande ledamöter: Sara Lindberg, ordförande, Torgny Tilstam, vice ordförande, Sylve Jergefelt, Kent Karlsson, Sofia Holm Karlsson, Jan-Olof Krona och Gabriel Wallgren. Dessutom har styrelsen följande suppleanter: Conny Dahanson, Ann-Cathrin Gunnar, Birger Klug, Michael Wallin och Leif Ternstedt.

Bolagets verkställande direktör är Malena Tovesson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret, moderbolaget

Planprogrammet för utvecklingen Västra staden har godkänts av Nässjö kommuns politiska styrgrupp och godkändes av kommunfullmäktige i december 2022. Detaljplanen för en första etapp längs Fiskaregatan har varit föremål för så kallat samrådsförfarande. Under slutet av året fattade Region Jönköpings län beslut om att etablera ett regionarkiv på en av bolagets ägda fastigheter i Västra Staden. Detaljplanen förväntas gå ut på granskning under andra kvartalet 2023 och bedöms kunna antas av samhälls- planeringsnämnden under hösten 2023. Byggstart kan preliminärt ske i slutet av 2023 eller början av 2024.

I samband med kommunfullmäktiges sammanträde i november 2021 beslutades att Pigalle i Nässjö AB (Pigalle) ska bygga och äga en ny simhall i Nässjö. Med anledning av det beslutet har Örnen i Nässjö AB

(Örnen) tagit fram förslag till ny bolagsordning och nytt ägardirektiv för Pigalle och överlämnat dessa för antagande av kommunfullmäktige. Örnen har också tagit fram ett projektdirektiv för arbetet med att förverkliga en ny simhall, vilket har fastställts av kommunstyrelsen. Som en delleverans utifrån projektdirektivet har Örnen upprättat en beskrivning av roller och ansvar i simhallsprojektet, vilken har överlämnats till kommunstyrelsen.

I januari 2021 fick Örnen verkställande direktör i uppdrag att se över "Företagspolicy och gemensamt ägardirektiv för bolag direkt och indirekt ägda av Nässjö kommun". Utifrån det uppdraget kunde Örnen styrelse den 17 mars 2022 besluta om ett reviderat gemensamt ägardirektiv, vilket antogs av kommunfullmäktige den 28 april 2022 och överlämnades på årsstämmorna den 29 april 2022. På årsstämmorna överlämnades även de särskilda ägardirektiv om värdeöverföring, som Örnen arbetade fram under hösten 2021.

Örnen presidium har genomfört två ägardialoger med presidierna för dotterbolagen. Den första handlade om förtroendekänsliga frågor, säkerhetsfrågor, bolagens leverans av affärsmässig samhällsnytta och andra frågor som bolagen såg som angelägna att ta upp med ägaren. Den andra handlade om förutsättningar för ekonomiska ägardirektiv utifrån omvärld, framtidsvisioner och kommande utmaningar för att sätta in de ekonomiska nyckeltalen i ett större sammanhang. Örnen styrelse har haft planeringsdialog enligt Nässjö kommuns styrmodell Kompassen med presidierna för dotterbolagen, vilken omfattade bolagens nuläge och utmaningar, prioriterade utvecklingsområden, kvalitetssäkring av grunduppdraget och ekonomiska förutsättningar inför budget 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret, dotterbolagen

Nässjö Affärsverk ABs (NAV) verksamhet omfattar elproduktion, fjärrvärmeproduktion och fjärrvärmedistribution, tillhandahållande av vatten och avlopp, renhållningsverksamhet samt utföransvar för Nässjö kommuns gatu- och parkverksamhet. Fjärrvärmeverksamheten är förlagd till Nässjö tätort, Bodafors och Anneberg medan övriga verksamheter bedrivs i hela Nässjö kommun. I NAV-koncernen ingår två dotterbolag, Nässjö Affärsverk Elnät AB samt Citynätet i Nässjö AB. Nässjö Affärsverk Elnät AB bedriver elnätverksamhet i Nässjö tätort. Citynätet i Nässjö AB bedriver fiberverksamhet i Nässjö Kommun.

Det geopolitiska läget har påverkat NAV på olika sätt, bland annat genom stigande råvarupriser och ett amoklöpande elpris. Kontinuitetshandling, att ha en plan B om störningar inträffar, har hamnat i fokus. Informations- och IT-säkerhetsarbetet har blivit allt viktigare. Energiförsörjningen i Sverige och världen har blivit alltmer uppmärksammas. Drivmedelspriser har skjutit i höjden och priser på entreprenader och material har stigit rejält, i vissa fall med 100 procent. Oron under pandemin för tillgång till material har under Ukrainakrisen förstärkts. Ett exempel på detta är tillgången till elmätare. Elmätarbytet i Nässjö stad rullade på under inledningen av året för att sen pausas på grund av leveransförsening av nya mätare. Projektet återupptogs under senare delen av 2022 och fortsätter under 2023. Ett annat exempel är utbytet av manuellt avlästa vattenmätare till fjärravlästa vattenmätare, ett projekt som fick pausas till slutet av året på grund av leveransförsening.

Ur ett fjärrvärme- och elproduktionsperspektiv har året varit gynnsamt. Ett högt elpris och en stabil el- och värmeproduktion på NAVs kraftvärmeverk har bidragit till ett starkt ekonomiskt resultat för 2022. Dessutom ledde det höga elpriset till att antalet nya fjärrvärmeanslutningar ökade markant. Under 2022 anslöts 14 villakunder och 8 företagskunder till fjärrvärmenätet.

Elproduktionen i Nässjö kraftvärmeverk och i vattenkraftstationen Ramsjöholm uppgick under året till sammanlagt 31,4 miljoner kilowatttimmar, en ökning med 1,1 miljoner jämfört med föregående år. Intäkterna från kraftproduktionen på Nässjö Kraftvärmeverk uppgick 2022 till 37,4 miljoner kronor. Snittpriset per försold kilowattimma har varit drygt dubbelt så högt 2022 jämfört med 2021. Intäkterna från vattenkraften i Ramsjöholm uppgick till 4,1 miljoner kronor 2022.

Under året har ombyggnation och förnyelse av två elnätstationer samt utbyte av ett 45-tal kabelskåp genomförts. Det stora elmätarbytesprojektet, som sker i samverkan med flera av bolagen inom Norra Smålands Energi AB (NSE), har fortsatt under året. NAV Elnät AB har fortsatt byta de cirka 10 000 elmätare som ska bytas till 2025. Under 2022 byttes 2 400 mätare. Totalt kvarstår cirka 3 600 mätare att byta.

I slutet av 2022 beviljades Citynätet ytterligare ca nio miljoner kronor i bredbandsstöd av Post- och telestyrelsen (PTS) för fiberutbyggnad på landsbygden. Trots underleverantörsproblem under året lyckades bolaget nå 501 nya anslutningar 2022 (mål 500). Tack var de två senaste årens PTS-stöd kommer utbyggnadstakten kommande år att vara fortsatt hög.

Under inledningen av året kompletterade VA-verksamheten den ansökan om vattendom som skickats in till Mark- och miljödomstolen. I oktober 2022 höll domstolen huvudförhandling i Nässjö och i december kom beslutet som visade att domstolen godkände NAVs ansökan om den reservvattenlösning som är tänkt att trygga vattenförsörjningen för Nässjö, Bodafors och Grimstorp. Strax före årsslutet överklagades dock domen och ärendet gick vidare till Mark- och miljööverdomstolen för avgörande under 2023. En nederbördfattig vår och sommar ledde till att bevattningsförbud infördes i Nässjö kommun i början av augusti. Åtgärden var primärt av förebyggande karaktär. Dricksvattenproduktionen har trots låga vattennivåer och det införda bevattningsförbudet fungerat bra under året.

Ett beslut om nya renhållningsföreskrifter för Nässjö kommun togs i kommunfullmäktige under första tertialet. Arbetet med renhållningssamverkan har därefter fortsatt enligt plan. Ett samverkansavtal ska tecknas och avtalet tryggar framtiden för insamling av hushållsavfall och förpackningar i Nässjö kommun, Aneby kommun och Eksjö kommun. Under året tog Regeringen beslut om att förpackningar ska samlas in fastighetsnära (FNI) för alla svenska hushåll från 2024. Målet är att systemet ska vara färdigutbyggt senast 2027. Kommunerna får i detta arbete ett helt nytt ansvar. Den nya samverkan kommer att skapa goda förutsättningar för att lyckas uppnå målet.

På företagsövergripande nivå har arbetet med NAVs strategiska initiativ tagit ytterligare kliv under året. Fokus har legat på bland annat förbättrad projektstyrning, nya affärer, ett fossilfritt NAV och framtidens kompetens. Arbetet renderade bland annat i att nio miljoner erhöles i bidrag från Energimyndigheten för utbyggnad av laddinfrastruktur för tunga fordon i Gamlarps industriområde i Nässjö. Laddningsstationen ska stå klar under 2023 och blir ett tillskott till den publika laddinfrastruktur som NAV redan äger.

Investeringsstrycket har varit rekordhög. 138 miljoner kronor har investerats bland annat i förnyelse av VA-ledningsnätet och samtliga produktionsanläggningar. En stor del av investeringarna görs fortsatt i egen regi av NAVs entreprenadavdelning som går för högtryck i takt med att Nässjö växer och att infrastruktur systematiskt förnyas.

En kundundersökning och en medarbetarundersökning genomfördes under slutet av 2022, båda med ett väldigt positivt utfall. NAVs kunder har högt förtroende för NAVs verksamheter och trivseln bland NAVs medarbetare är fortsatt mycket hög.

Fastighets AB Linden (Linden), som är ett allmännyttigt fastighetsbolag, har till uppgift att äga och förvalta bostäder och lokaler i Nässjö kommun. Lindens marknadsandel avseende hyres-lägenheter i Nässjö kommun uppgår till cirka 30 procent.

Uthyrningsresultatet var under 2022 negativt (-20). Bolaget har tecknat 301 kontrakt och det har inkommit 321 uppsägningar. Rörligheten har ökat på marknaden samtidigt som efterfrågan har minskat. Omflyttningen var i genomsnitt 20 procent (21 procent 2021). Lägenhetsutbudet i Nässjö är stort för tillfället och kommer att bli än större då flera nybyggnationer pågår.

Fastighetsbeståndet är till stor del uppfört under 50- och 60-talen vilket medför ett kontinuerligt underhåll av beståndet. Under året har bland annat relining avloppsrör, fönsterbyten, takrenovering och balkongrenoveringar utförts. Dessutom har vitvaror och tvättstugeutrusning bytts ut.

Under året har projektering av nybyggnation i kvarteret Åkershäll samt rivning och nybyggnation i Bodafors fortsatt. Upphandlingen av nybyggnationen av 22 lägenheter i Åkerhäll har dessutom påbörjats. Vidare har fastigheten Skansen 4 i Nässjö, även kallad Ingsbergs Herrgård, förvärvats under året. Fastigheten planeras byggas om till hyreslägenheter.

Bolaget har som mål att optimera de energiförbrukande systemen i fastigheterna utan kvalitetsförsämringar för hyresgästerna. Energiförbrukningen, både vad avser fjärrvärme och el, har minskat 2022 jämfört med 2021. Dessutom har hyresgästernas vattenförbrukning minskat med drygt 6 procent jämfört med 2021.

Under året har även ett boinflytandeavtal tecknats med Hyresgästföreningen med fokus på Runnerydsområdet och dess hyresgäster. Målet är att skapa gemenskap, trygghet och utveckla boendemiljön.

Pigalle i Nässjö AB (Pigalle) ska främja kulturutbudet, tillgången till fritidsaktiviteter och ett rikt föreningsliv. Detta görs via tillhandahållandet av samlingslokaler och utrymmen av varierande slag i Kulturhuset Pigalle samt en framtida simhall i Nässjö med förutsättningar för simskola, skolbad, motionssim samt tränings- och tävlingsverksamhet inom simning.

Inledningen av året präglades av den pågående pandemin. För flera hyresgäster har verksamheten förändrats under pandemiåren och i vissa delar har den helt legat nere. Den 1 april 2022 klassades inte längre Covid-19 som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom och verksamheterna kunde återgå till ett mer normalt läge.

Under året har det också varit stor osäkerhet kopplat till det geopolitiska läget. Det har bland annat påverkat ränteläget, energipriserna och bitvis har det varit svårt att få tag i komponenter eller reservdelar.

Kulturhusets teatersalong har under några år uppdaterats med ny belysning både i salong och på scenen. Nytt ljudsystem kommer att installeras under första kvartalet 2023. Förändringarna kommer att öka Kulturhusets attraktions- och konkurrenskraft ytterligare.

Bolaget fick under hösten ett nytt ägardirektiv med uppdraget att bygga och driva en simhall. Planeringsprocessen har startat och under 2023 kommer upphandling av entreprenaden ske och byggnationen beräknas pågå under 2024-2026.

Nässjö kommuns Industribyggnads AB (NIAB) har till föremål för sin verksamhet att inom Nässjö kommun uppföra, äga och förvalta fastigheter för näringsverksamhet. Bolagets verksamhet ska bidra till att göra Nässjö kommun till en framgångsrik och attraktiv kommun till nytta för näringslivet och dess innevånare. Vidare ska NIAB främja företagsutvecklingen i Nässjö kommun genom uthyrning av lokaler.

NIAB äger och förvaltar två fastigheter som är bebyggda. På fastigheten Fabrikören 1 i Nässjö finns två byggnader som tillsammans har en yta på 4 400 m². Byggnaderna är uppdelade i moduler om cirka 144 m² per modul. Lokalerna hyrs ut för bland annat kontor, lager, produktion och personalutrymmen. På fastigheten Västerhaga 1 i Nässjö finns en byggnad med en totalyta av 1 329 m², varav en del innefattande kontors-, personal-, verksamhetsutrymme och en del består av kall- och varmlager. På fastigheten har för två skepp nya portar monterats. Alla lås är utbytta till ett modernt system som är

lätt att administrera, vilken även bidragit till ökad säkerhet för hyresgästerna. Lokalerna på fastigheten har varit fullt uthyrda under året.

På fastigheten Västerhaga 1 i Nässjö finns en byggnad med en totalyta av 1 329 m², varav en del innefattande kontors-, personal-, verksamhetsutrymme och en del består av kall- och varmlager. Fastighetens samtliga lås har under året bytts ut till ett modernt system som är lätt att administrera, vilken även bidragit till ökad säkerhet för hyresgästerna. Lokalerna på fastigheten har blivit fullt uthyrda under året.

Stadsutveckling i Nässjö AB (SUNAB) förvärvades under hösten 2018 av Örnen. Förvärvet gjordes i samband med köpet av fastigheterna Nässjö Dalvik 6 och 25 i Nässjö. Fastigheterna överläts under 2018 till moderbolaget Örnen. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, förvalta, utveckla och överlåta fast och lös egendom men bedriver ingen operativ verksamhet och hålls därför vilande.

Ekonomiskt resultat och ställning

Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick 2022 till 159 tkr (-4 095 tkr 2021). Bolagets resultat 2022 inkluderar en utdelning från Nässjö Affärsverk om 4 000 tkr. Bolagets genomsnittliga räntenivå under 2022 uppgick till 0,32% (0,25% 2021). Den långfristiga låneskulden är oförändrad jämfört med föregående årsskifte och uppgick till 198 900 tkr. Bolagets likvida medel uppgick 2022-12-31 till 25 574 tkr vilket är en ökning med 12 193 tkr jämfört med föregående årsskifte. Bolaget har inte utfört några investeringar under året.

Koncernens resultat efter skatt uppgick 2022 till 57 082 tkr (76 234 tkr 2021). Det ska dock noteras att 2021 års resultat inkluderar realisationsvinster i NAV-koncernen och i Fastighets AB Linden om sammanlagt cirka 31 miljoner kronor. Låneskulden (räntebärande lån upptagna i externa kreditinstitut) uppgick per balansdagen till 857 012 tkr vilket är en minskning med 4 000 tkr jämfört med 2021-12-31. Minskningen återfinns i Pigalle i Nässjö AB. Den samlade behållningen av likvida medel uppgick 2022-12-31 till 252 654 tkr, en ökning med drygt 25 miljoner kronor jämfört med föregående årsskifte.

I nedanstående sammanställning redovisas ett utdrag av de enskilda dotterbolagens resultat- och balansräkningar samt vissa ekonomiska nyckeltal.

	NAV *)	Linden	Pigalle	NIAB	SUNAB***)
Nettoomsättning, tkr	396 543	133 585	10 611	3 029	0
Resultat efter finansnetto, tkr	52 502	14 168	3 206	1 165	0
Investeringar, tkr ****)	138 364	8 734	1 820	237	0
Upptagna lån, tkr **)	289 812	314 300	54 000	0	0
Likvida medel, tkr	147 076	71 436	6 115	2 403	50
Soliditet, %	46	27	16	92	100
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	7	9	22	9	0

*) Avser NAV-koncernen (Nässjö Affärsverk AB, Nässjö Affärsverk Elnät AB och Citynätet i Nässjö AB).

***) Avser räntebärande lån upptagna hos extern kreditgivare

****) Bolaget bedriver ingen operativ verksamhet

*****) Avser investeringar i materiella anläggningstillgångar

Framtid och risker

Ränteläget har stor betydelse för Örnen och dotterbolagens ekonomi. En aktiv bevakning av ränteutvecklingen är därför en viktig del av omvärldsbevakningen.

De positiva makroekonomiska prognoserna som redovisades under slutet av 2021 och inledningen av 2022 har kraftigt försämrats, inte minst på grund av den geopolitiska situationen. Efter ett antal år med obefintlig eller låg inflation samt extremt låga räntor står vi nu inför en helt annan verklighet. Inflationstakten skenar och vi får gå tillbaka till 1970-talet för att hitta dess like. Riksbankens främsta motmedel inom ramen för penningpolitiken, det vill säga styrräntan, har successivt höjts under året och ytterligare höjningar är att vänta. Den inflationsdämpande effekten av räntehöjningarna kan troligen ses först under 2023 och 2024.

Som ägarbolag behöver Örnen kunskap om koncernbolagens verksamhet och utmaningar. En viktig del av omvärldsbevakning är därmed att i dialog med bolagen få förståelse för hur omvärlden påverkar deras ekonomi, verksamhet och utvecklingsmöjligheter.

Örnens operativa roll i samhällsbyggandet roll innebär både möjligheter och risker. Undersökningar, markförvärv och andra förberedelsearbeten i Västra staden belastar bolagets ekonomi initialt. Intäkterna från försäljning av förädlad mark kommer i ett senare skede.

NAVs energiverksamhet är under förändring. Extremt höga elpriser påverkar avkastningskrav och investeringsbeslut. Ägandet av elproduktion har blivit en maktfaktor och i nuläget en lysande affär. NAVs befintliga elproduktion har gjort att NAVs resultat kraftigt förstärkts. Det återstår att se om NAVs produktionsvolym och nivån på elpriset håller i sig. Det är av central betydelse att vi lyckas upprätthålla kraftvärmeproduktionen (el och fjärrvärme) och samtidigt aktivt arbetar med förnyelse av befintliga anläggningar, nyförsäljning och utvecklingsarbete för ny energiproduktion och energilagring. Allmänna kostnadsökningar och elprisets utveckling har gjort arbetet med analys och planering av kommande investering i en ny värmepanna komplex. Investeringen är av central betydelse för att uppnå en långsiktigt hållbar ekonomi inom NAV-koncernen. Nya regelverk, tekniker och kundbeteenden är andra förändringar som NAV som energiföretag står inför. Ett exempel på detta är elnätsregleringen där nya bestämmelser för hur elnätstaxan ska se ut innebär att NAVs elnäts-intäkter på sikt sannolikt kommer att minska. Under 2023 kommer Energimarknadsinspektionen med ett nytt regelverk för detta, ett regelverk som sen ska tolkas och tillämpas. Det återstår att se hur detta slår mot branschens och NAVs ekonomi.

Parallellt med detta måste arbetet med anpassning till ett förändrat klimat och arbetet med minskad klimatpåverkan drivas vidare. Det finns en stor risk att arbetet blir lidande i tider av kriser och oro. Fokus på att nå ett fossilfritt och hållbart NAV kan inte pausas. Inom VA-verksamheten varvas åtgärder som behövs på grund av risk för minskad vattentillgång, med planering inför tänkta hundraårsregn och dess effekter på infrastrukturen. NAVs övriga verksamheter följer efter.

Renhållningsverksamheten står inför stora framtida utmaningar. Dagens system där hushållsavfall samlas in av kommunerna och förpackningar av extern part är ingen långsiktigt hållbar lösning. Renhållningssamverkan mellan Nässjö, Eksjö och Aneby inleds under våren 2023. Samverkan skapar förutsättningar för en hållbar lösning för kunderna, i synnerhet med tanke på att kraven på bättre utsortering av matavfall och förpackningar ökar och att fastighetsnära insamling av förpackningar ska vara på plats senast 2027.

2022 var resultatmässigt sett ett väldigt bra år för NAV-koncernen, men en stor ekonomisk utmaning för NAV-koncernen är det stora investeringsbehov som föreligger för att kunna bibehålla trygga stabila leveranser till våra kunder. Utmaningen har inte blivit mindre med tanke på de kostnadsökningar som pandemin och Ukraina-krisen medfört. VA-verksamheten är den verksamhet med störst

investeringsbehov kommande år. Ett oförtrutet arbete med förnyelse av VA-ledningsnät och produktionsanläggningar pågår. Till detta kan läggas projektet med att bygga reservvattenlösning. En finansieringsplan på koncernnivå är under framarbetande på basis av de flerårsplaner som nu finns i verksamheterna. Det är önskvärt att kunna upprätthålla en rimlig självfinansieringsgrad av investeringarna men mycket tyder på att nyupplåning väntas för koncernen inom kort. De stigande räntorna och de ökande priserna i världen gör nivån på nyupplåning högst osäker och osäkerheten kring NAVs framtida avgiftsnivåer är stor. NAVs avgiftsnivå står sig dock i den nationella jämförelsen (Nils Holgersson-undersökningen) fortsatt bra.

Den stora utmaningen för **Linden** ligger först och främst i att genomföra de åtgärder som krävs enligt bolagets förvaltningsplaner men också att möta den ökade efterfrågan på nya bostäder. En stor del av fastighetsbeståndet är äldre än 40 år och behöver såväl teknisk som marknadsmässig ombyggnad. Av bolagets mål- och strategidokument för åren 2021-2024 framgår bland annat att cirka 100 lägenheter ska avvecklas genom rivning under perioden samt att nybyggnationen är planerad till minst 30 lägenheter. Samtidigt ska underhållsnivån upprätthållas och uppgå till cirka 25 miljoner kronor per år.

Pigalle har via ett nytt ägardirektiv fått uppdraget att bygga och förvalta ytterligare en fastighet, Nässjös nya simhall. Avtal kommer att tecknas med Nässjö kommun tekniska serviceförvaltning som ska sköta hela processen, från upphandlingen fram till färdig byggnad.

Från och med 2023 ska de kommunala bolagen införa Nässjö kommuns styr- och ledningsmodell kallad Kompassen. Modellens övergripande syfte är att tydliggöra en gemensam struktur och ett gemensamt arbetssätt för styrning och ledning på alla nivåer.

Många åtgärder har vidtagits de senaste åren för att förenkla tillsyn och skötsel av fastigheten samt minska kostnaderna. Trots det återstår en rad aktiviteter. Ett helhetsgrepp gällande lås och larm är exempelvis nödvändigt och medel om 1,6 miljoner kronor finns upptaget i budgeten för 2023.

Uthyrningsgraden i **NIABs** lokalerna förväntas vara försatt hög. Den försämrade konjunkturen kan dock komma att påverka uthyrningsgraden negativt. Fortsatta renoveringar av fastigheterna kommer att ske under 2023.

Koncernens räntebärande låneskuld uppgick per årsskiftet 2022/2023 till 857 miljoner kronor vilket är en minskning med 4 miljoner kronor jämfört med föregående årsskifte. Skulden har även under 2022 räntesats med mycket låga räntenivåer. Snitträntesatsen under 2022 uppgick till 0,97% (1,09% 2021). Det radikalt förändrade ränteläget kommer dock oundvikligen på sikt innebära stigande räntekostnader för koncernens bolag. Utifrån idag gällande skuld innebär exempelvis en ränteökning om 1% en kostnadsökning med 8,6 miljoner kronor.

Koncernens samlade framtida investeringsbehov är fortsatt stort. Investeringsbehovet bör till stor del som möjligt finansieras med eget kapital vilket förutsätter fortsatt goda resultat i koncernen. Ytterligare lånefinansiering bör hållas på lägsta möjliga nivå för att inte öka ränterisken exponeringen.

Övrigt

Moderbolaget har under året genom bland annat ägardialoger, samråd och beslut i tjänstemanna-grupper, prövning och beredning av ärenden av principiell natur där kommunfullmäktige ska beredas möjlighet att ta ställning, både utövat ett aktivt ägarskap för koncernen och bidragit till arbetet med att göra Nässjö kommun till en framgångsrik och attraktiv kommun.

Verksamheten har bedrivits utan vinstsyfte och inom Nässjö kommuns geografiska område. Moder-bolaget bedömer därför att verksamheten uppfyller föreskrivet ändamål och har bedrivits inom ramen för tillämpliga kommunalrättsliga principer.

Koncernbidrag

Moderbolaget har ålagt Nässjö Affärsverk AB koncernbidrag med 4 000 tkr, Fastighets AB Linden med 2 500 tkr samt Pigalle i Nässjö AB med 2 200 tkr.

Flerårsöversikt (Mkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (mkr)	519,6	497,5	458,4	452,2	433,7
Resultat efter finansnetto (mkr)	67,2	90,0	47,1	43,1	52,0
Soliditet (%)	31	30	28	27	28
Kassalikviditet (%)	184	193	162	157	154
Avkastning på eget kap. efter skatt (%)	10	15	8	8	10
Antal anställda (st)	160	157	154	147	143
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (mkr)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansnetto (mkr)	0,2	-4,1	-3,0	-3,3	-2,4
Soliditet (%)	13	13	15	15	19

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 178 866
årets vinst	7 858 203
	30 037 069
disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	7 400 000
i ny räkning överföres	22 637 069
	30 037 069

Styrelsen och verkställande direktören anser att den föreslagna utdelningen är acceptabel med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt och därmed även är förenligt med försiktighetsprincipen enligt 17 kap. 3§ i Aktiebolagslagen.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens	Not	2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		-2022-12-31	-2021-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		519 580	497 537
Aktiverat arbete för egen räkning		13 978	13 040
Övriga rörelseintäkter		11 830	18 281
		545 388	528 858
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-118 707	-128 522
Övriga externa kostnader	1	-142 250	-125 665
Personalkostnader	2	-113 416	-108 217
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94 905	-89 777
		-469 278	-452 181
Rörelseresultat		76 110	76 677
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 875	25 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 784	-11 918
		-8 909	13 292
Resultat efter finansiella poster		67 201	89 969
Resultat före skatt		67 201	89 969
Skatt på årets resultat	3	-10 119	-13 735
Årets resultat		57 082	76 234
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		57 082	76 234

Koncernens	Not	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkning			
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	4	2 351	3 049
		2 351	3 049
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	559 694	575 955
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	891 351	840 534
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	27 891	15 194
		1 478 936	1 431 683
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	9	622	622
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	58	58
Andra långfristiga fordringar		373	978
		1 053	1 658
Summa anläggningstillgångar		1 482 340	1 436 390
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		9 085	7 161
		9 085	7 161
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 782	27 650
Fordringar hos Nässjö.kommun		9 191	12 260
Övriga fordringar		11 431	5 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 172	46 383
		106 576	91 819
<i>Kassa och bank</i>	11	252 654	226 986
Summa omsättningstillgångar		368 315	325 966
SUMMA TILLGÅNGAR		1 850 655	1 762 356

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital (1 000 aktier)		1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		17 000	17 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		553 149	504 067
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		571 149	522 067
Summa eget kapital		571 149	522 067
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		130 414	124 868
Övriga avsättningar	13	13 947	12 047
		144 361	136 915
Långfristiga skulder	14, 17		
Skulder till kreditinstitut		857 012	861 012
Skulder till Nässjö kommun		19 860	19 860
Övriga skulder		58 270	54 039
		935 142	934 911
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 425	55 534
Aktuella skatteskulder		2 112	206
Övriga skulder		21 674	25 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	110 792	87 320
		200 003	168 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 850 655	1 762 356

Koncernens	Not	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys		-2022-12-31	-2021-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		67 201	89 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	16	95 885	61 942
Betald skatt		-6 111	-5 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		156 975	146 855
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-1 924	-386
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 757	-17 004
Förändring av kortfristiga skulder		33 674	35 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten		173 968	164 540
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-149 156	-131 629
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		8 617	8 691
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-668
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	29 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-140 539	-94 426
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		231	35 076
Förändring av långfristiga fordringar		8	57
Utbetald utdelning		-8 000	-11 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 761	23 783
Årets kassaflöde		25 668	93 897
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		226 986	133 089
Likvida medel vid årets slut		252 654	226 986

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-3 330	-1 992
Personalkostnader	2	-56	-42
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-1 349
		-3 386	-3 383
Rörelseresultat		-3 386	-3 383
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		4 000	-228
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638	-494
		3 545	-712
Resultat efter finansiella poster		159	-4 095
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		8 700	14 550
		8 700	14 550
Resultat före skatt		8 859	10 455
Skatt på årets resultat	3	-1 001	-2 474
Årets resultat		7 858	7 981

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	5 660	11 660
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 774	1 774
		7 434	13 434

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	187 978	187 978
		187 978	187 978

Summa anläggningstillgångar **195 412** **201 412**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		8 700	14 550
Aktuella skattefordringar		927	1 950
Övriga fordringar		4	1
		9 631	16 501

Kassa och bank

		25 574	13 381
Summa omsättningstillgångar		35 205	29 882

SUMMA TILLGÅNGAR **230 617** **231 294**

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		1 000	1 000
		1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		22 179	22 198
Årets resultat		7 858	7 981
		30 037	30 179
Summa eget kapital		31 037	31 179
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		198 900	198 900
Summa långfristiga skulder		198 900	198 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		220	7
Skulder till Nässjö kommun		30	18
Övriga skulder		149	378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	281	812
Summa kortfristiga skulder		680	1 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 617	231 294

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		159	-4 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	-4 000	1 577
Betald skatt		-2 474	-3 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-6 315	-5 736
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 493	1 346
Förändring av kortfristiga skulder		-535	622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 357	-3 768
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-79
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6 000	-79
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning koncernföretag		4 000	0
Utbetald utdelning		-8 000	-11 350
Erhållna/lämnade koncernbidrag (netto)		14 550	18 000
Förvärv av aktier dotterbolag		0	-668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 550	5 982
Årets kassaflöde		12 193	2 135
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 381	11 246
Likvida medel vid årets slut		25 574	13 381

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Dessutom har årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar	10-20 %
Byggnader	1-4 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3-20 %

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument i koncernen värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1. För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. Hanteringen av detta sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som fastställts i gällande finanspolicy. Instrumentet innebär att räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen vilket ger möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och därmed anpassa skuldportföljen efter förändringarna på räntemarknaden. Ränteswaparna betraktas som ett säkringsinstrument innebärande att ränteswaparnas anskaffningsvärde aldrig får överstiga summan av underliggande låneportfölj. Per bokslutsdagen uppgår koncernens utestående och löpande ränteswapavtal till 479,0 mnkr (399,0 mnkr 2021-12-31). Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Koncernens förfalloprofil avseende ränteswaparna är enligt följande (mnkr):

Förfaller inom 1 år:	0,0
Förfaller inom 2-5 år:	79,0
Förfaller efter 5 år:	400,0
Summa	479,0

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med målet för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter. Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att det ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Leasing

Samtliga i koncernen ingående leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Moderbolaget har inga leasingavtal.

Skulder för överuttag från VA-monopolet

Nässjö Affärsverk ABs monopolverksamhet inom vatten och avlopp lyder under lagen om allmänna vattentjänster. Verksamheten ska enligt lagen tillämpa självkostnadsprincipen vilket innebär att intäkter maximalt får redovisas motsvarande för verksamheten nödvändiga kostnader. Om kunderna under räkenskapsåret faktureras mer än de nödvändiga kostnaderna uppstår ett överuttag. Ett överuttag kan nyttjas för täckande av högst tre år gamla underuttag, fonderas för framtida nyinvesteringar eller återbetalas till kunderna inom tre år. Den i VA-särredovisningen redovisade investeringsfonden är legalt att betrakta som en skuld till kundkollektivet vilket innebär att den även ska redovisas i balansräkningen.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatter

Årets totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och i enlighet med gällande rekommendationer. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dess dotterbolag. Med dotterbolag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. Intresseföretag ingår i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Som intresseföretag räknas de företag i vilka moderföretaget har ett betydande men ej bestämmande inflytande.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Utöver vad som framgår om bokslutsdispositioner och obeskattade reserver överensstämmer samtliga i koncern-

redovisningen tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper med de som beskrivits ovan och tillämpas av moderföretaget.

Väsentliga uppskattningar och värderingar

Uppskattningar och värderingar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga.

Nedskrivningsprövning av bolagets fastighetsbestånd har gjorts genom jämförelse av bokfört värde med marknadsvärde och taxeringsvärde.

Den i balansräkningen redovisade uppskjutna skatteskulden baseras på antagandet att skattesatser och skattelagar kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att förändras.

Not 1 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	333	332
Övriga tjänster	26	30
	359	362

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	35	35
Övriga tjänster	18	18
	53	53

Not 2 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	36	33
Män	124	124
	160	157

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	4 022	3 744
Övriga anställda	73 149	70 398
	77 171	74 142

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	843	840
Pensionskostnader för övriga anställda	6 783	7 016
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	23 861	22 849
	31 487	30 705

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

108 658 **104 847**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	27 %	27 %
Andel män i styrelsen	73 %	73 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	32 %	32 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	68 %	68 %

Uppgifterna avser förhållanden på balansdagen.

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda.

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	46	34
Övriga anställda	0	0
	46	34

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10	8
	10	8

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

56 **42**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	43 %
Andel män i styrelsen	71 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

**Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 976	6 111
Övrig skatt	6 143	7 625
Totalt redovisad skatt	10 119	13 735

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		67 201		89 969
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-13 843	20,6	-18 487
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	-93	1,1	-1 006
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	4	-6,7	6 029
Justering avseende skatter föregående år	0,0	4	0,0	3
Under årets utnyttjade underskottsavdrag	0,0	7	-0,7	595
Uppskjuten skatt temporära skillnader	1,0	-701	1,0	-870
Skattereduktion för inventariet köp år 2021	-5,8	3 910	0,0	0
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-0,9	593	0,0	0
Redovisad effektiv skatt	15,1	-10 119	15,3	-13 735

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 001	2 477
Justering avseende tidigare år	0	-3
Totalt redovisad skatt	1 001	2 474

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		8 859		10 455
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 825	20,6	-2 154
Ej avdragsgilla kostnader		0		-324
Ej skattepliktiga intäkter		824		0
Justering avseende skatter föregående år		0		3
Redovisad effektiv skatt	11,3	-1 001	23,7	-2 474

**Not 4 Immateriella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 984	10 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 984	10 984
Ingående avskrivningar	-7 935	-7 197
Årets avskrivningar	-699	-738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 634	-7 935
Utgående redovisat värde	2 351	3 049

**Not 5 Byggnader och mark
Koncernen**

Beräknat marknadsvärde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 1 268 miljoner kronor. Taxeringsvärdet uppgår till 1 017 miljoner kronor. Marknadsvärdet baseras dels på värdering i analysverktyget DATSCHA, dels värdering gjord av värderingsföretag .

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	974 148	945 518
Inköp	13 287	28 518
Försäljningar/utrangeringar	-9 485	-10 143
Omklassificeringar	160	10 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	978 109	974 148
Ingående avskrivningar	-387 219	-373 278
Försäljningar/utrangeringar	718	8 165
Årets avskrivningar	-22 285	-22 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-408 785	-387 219
Ingående uppskrivningar	17 425	17 425
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 425	17 425
Ingående nedskrivningar	-28 399	-27 055
Försäljningar/utrangeringar	1 344	0
Årets nedskrivningar	0	-1 344
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 055	-28 399
Utgående redovisat värde	559 694	575 955

2023050402794

R

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 052	13 052
Försäljningar/utrangeringar	-7 392	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 660	13 052
Ingående avskrivningar	-48	-43
Försäljningar/utrangeringar	48	0
Årets avskrivningar	0	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-48
Ingående nedskrivningar	-1 344	0
Försäljningar/utrangeringar	1 344	0
Årets nedskrivningar	0	-1 344
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-1 344
Utgående redovisat värde	5 660	11 660

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

Maskiner, tekniska anläggningar, inventarier, fordon, m.m. redovisas i en sammanslagen post.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 783 465	1 683 583
Inköp	123 011	103 111
Försäljningar/utrangeringar	-2 162	-3 765
Omklassificeringar	0	536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 904 315	1 783 465
Ingående avskrivningar	-930 919	-869 019
Försäljningar/utrangeringar	1 887	3 689
Årets avskrivningar	-71 921	-65 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 000 952	-930 919
Ingående nedskrivningar	-12 012	-12 012
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 012	-12 012
Utgående redovisat värde	891 351	840 534

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 194	25 985
Inköp	149 156	131 629
Omklassificeringar	-136 458	-142 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 891	15 194
Utgående redovisat värde	27 891	15 194
Moderbolaget		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 774	1 695
Inköp	0	79
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 774	1 774
Utgående redovisat värde	1 774	1 774

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Pigalle i Nässjö AB	100%	100%	7 000	7 000	
Fastighets AB Linden	100%	100%	130 000	40 900	
Nässjö kommuns Industribyggnads AB	100%	100%	13 000	3 500	
Nässjö Affärsverk AB (koncern)	100%	100%	30 100	136 528	
Stadsutveckling i Nässjö AB	100%	100%	500	50	
				187 978	
	Org.nr	Säte		Eget kapital	Resultat
Pigalle i Nässjö AB	556541-4116	Nässjö		9 200	931
Fastighets AB Linden	556040-3189	Nässjö		105 537	11 668
Nässjö kommuns Industribyggnads AB	556116-1778	Nässjö		10 824	904
Nässjö Affärsverk AB (koncern)	556038-7044	Nässjö		575 117	42 372
Stadsutveckling i Nässjö AB	559160-2700	Nässjö		50	0

**Not 9 Specifikation andelar i intresseföretag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Norra Smålands Energi AB	28%	28%	840	572
Smålands bredband AB	25%	25%	50	50
				622

**Not 10 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening	0,32%	0,32%	100	40
Nässjö Näringsliv AB	2,10%	2,10%	0	3
VÄRMEK			33	15
				58

**Not 11 Kassa och bank
Koncernen**

Örnen i Nässjö AB med dotterbolag ingår i Nässjö kommuns koncernkonto.

**Not 12 Förändring av eget kapital
Koncernen**

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	17 000	504 067	0	522 067
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			-8 000		-8 000
Årets resultat			57 082		57 082
Belopp vid årets utgång	1 000	17 000	553 149	0	571 149

Moderbolaget

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	22 198	7 981	31 179
Disposition enligt beslut av årsstämman:		7 981	-7 981	0
Utdelning enligt beslut av årets årsstämma		-8 000		-8 000
Årets resultat			7 858	7 858
Belopp vid årets utgång	1 000	22 179	7 858	31 037

**Not 13 Avsättningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning till återställande av deponi		
Belopp vid årets ingång	12 047	8 390
Årets avsättningar	1 900	5 542
Under året ianspråktaga belopp	0	-1 885
	13 947	12 047

**Not 14 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 1 år och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	542 712	521 712
	542 712	521 712
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	314 300	339 300
Skulder till Nässjö kommun	19 860	19 860
Övriga skulder	58 270	54 039
	392 430	413 199
	935 142	934 911

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 1 år och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	198 900	198 900
	198 900	198 900
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
	198 900	198 900

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	3 744	3 225
Övriga upplupna kostnader	15 332	9 785
Förutbetalda intäkter	85 720	68 347
Upplupna löneskulder och sociala avgifter	5 996	5 963
	110 792	87 320

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	180	171
Övriga upplupna kostnader	101	41
Förutbetalda intäkter	0	600
	281	812

**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	94 905	89 777
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-919	-31 492
Förändring avsättning	1 900	3 657
	95 885	61 942

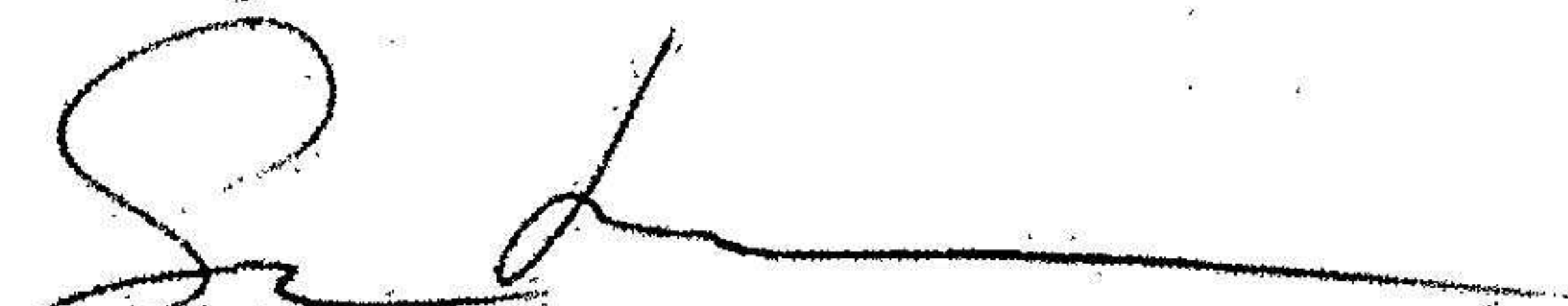
Moderbolaget


	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	0	1 349
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	0	228
Resultat från andelar i koncernföretag	-4 000	0
	-4 000	1 577

**Not 17 Ställda säkerheter
Koncernen**

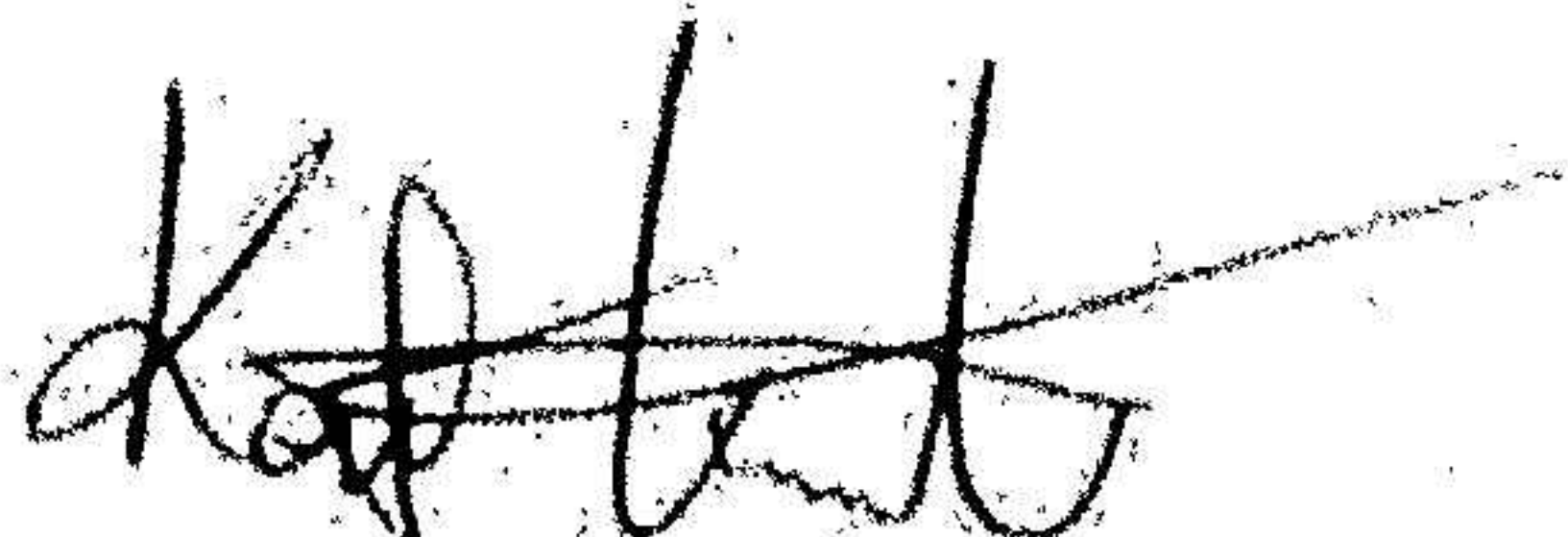
	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	484	484
	<u>484</u>	<u>484</u>
För övriga långfristiga skulder:		
Arbetsgivarorganisationen FASTIGO	161	162
	<u>161</u>	<u>162</u>

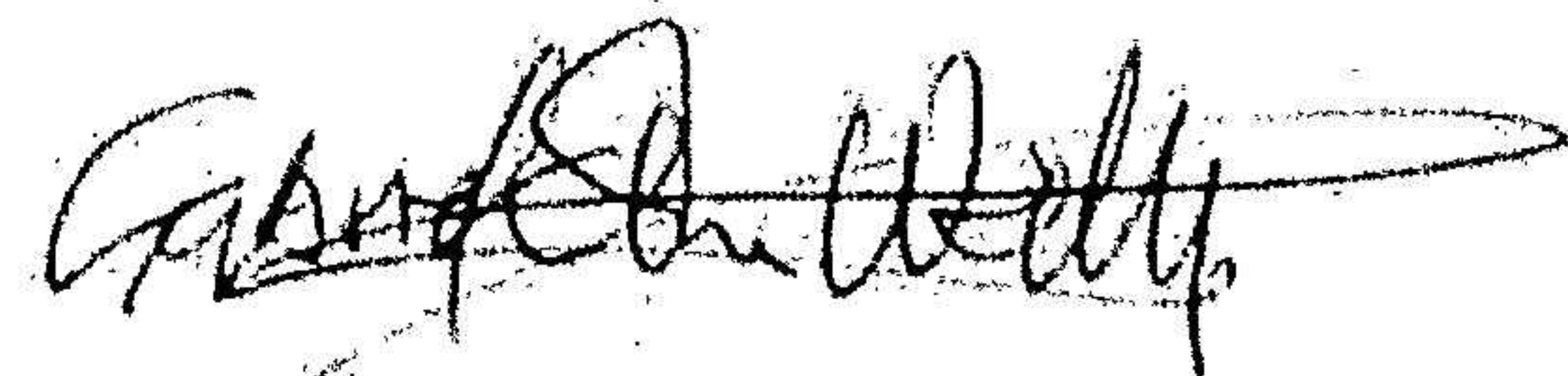
Nässjö den 15 mars 2023


Sara Lindberg
Ordförande

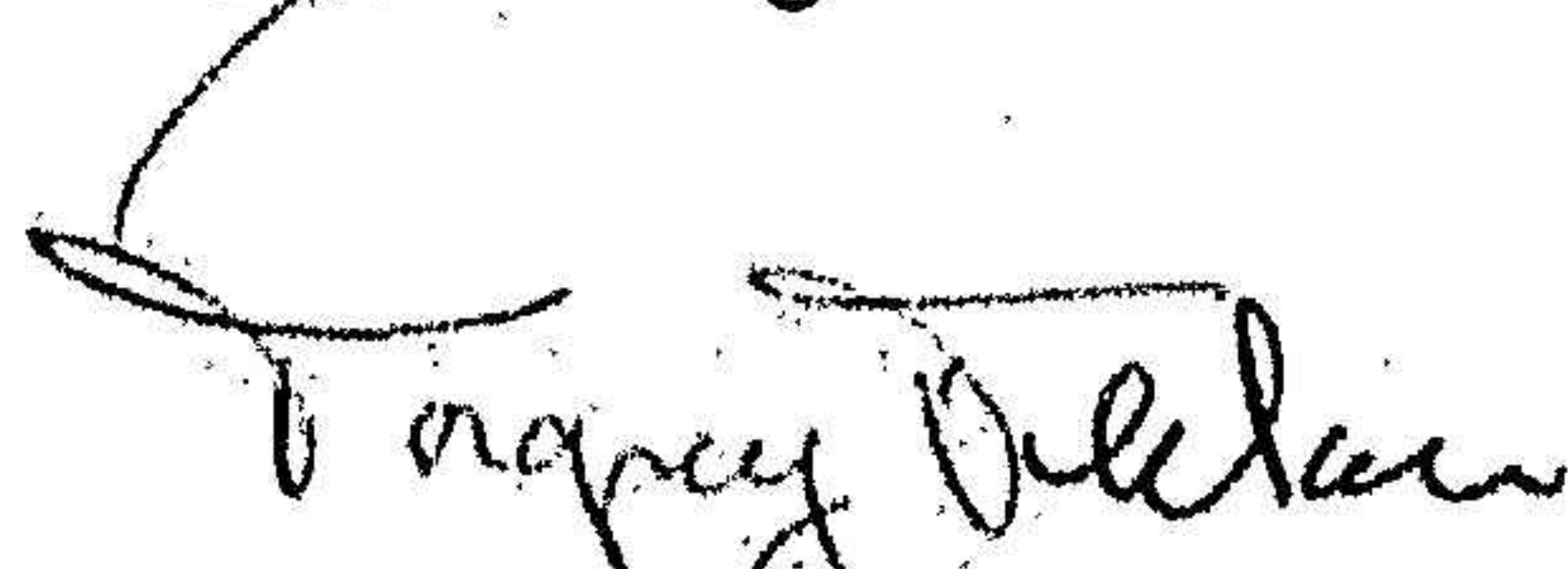

Jan-Olof Kroha

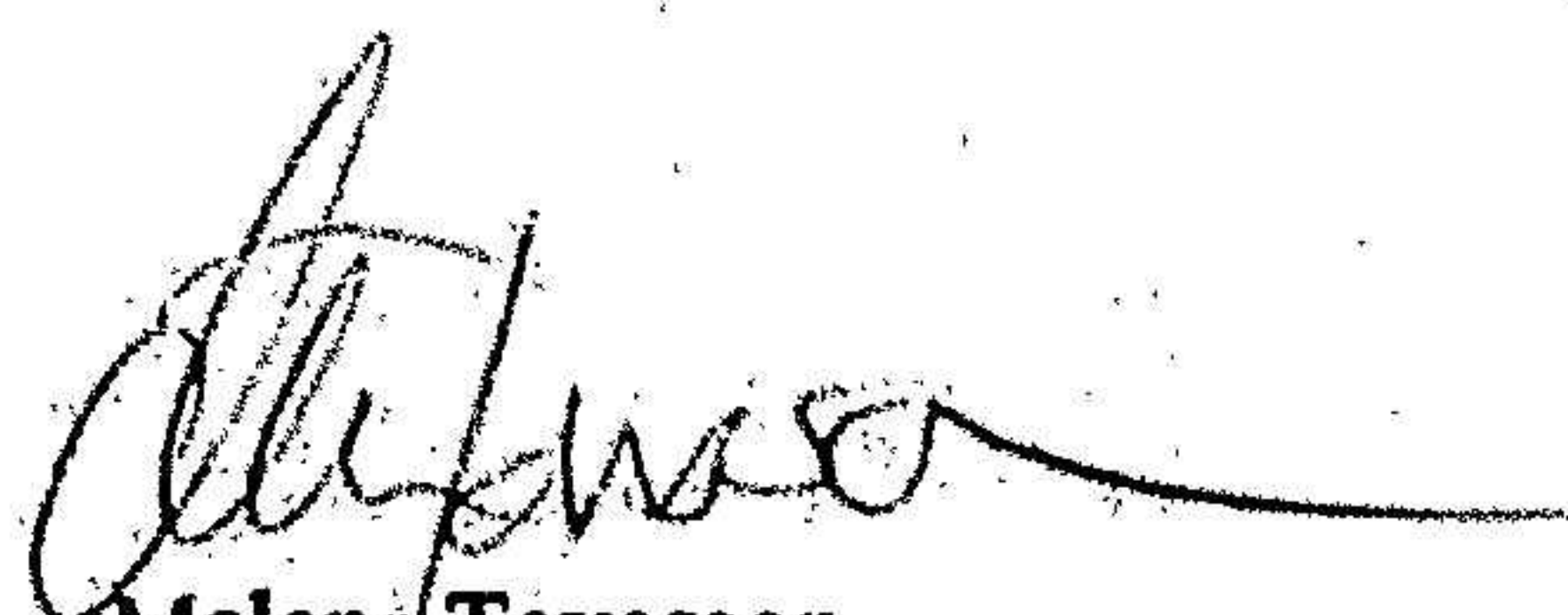

Sylve Jergfelt


Kent Karlsson


Gabriel Wallgren

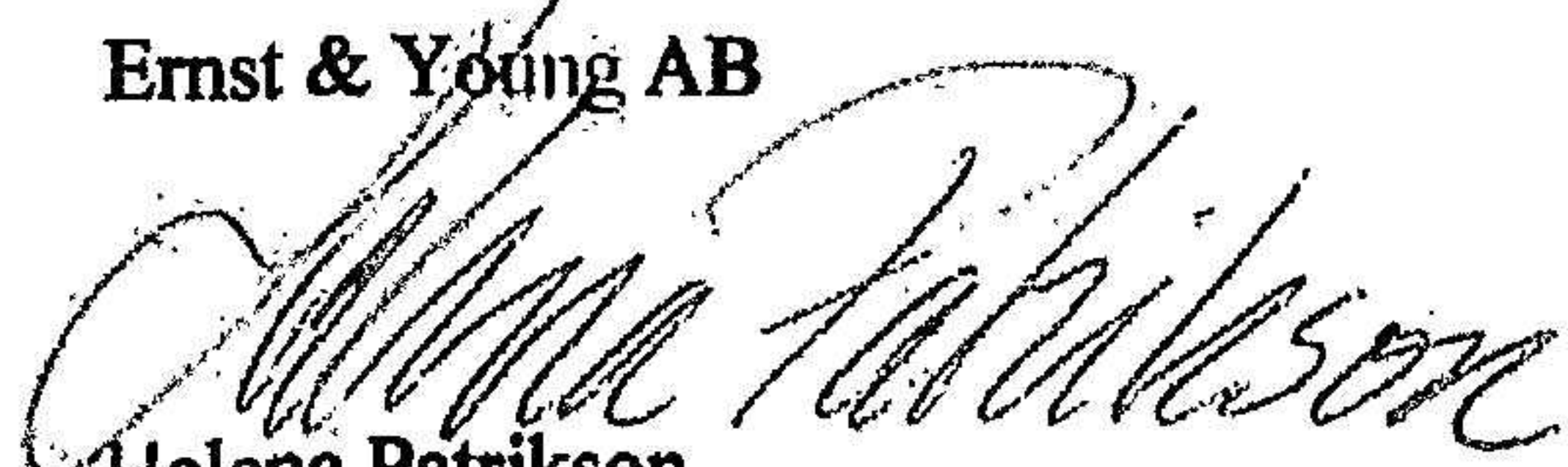

Sofia Holm Karlsson


Torgny Tilstam


Malena Tovesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2023

Ernst & Young AB


Helena Patrikson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Örnen i Nässjö AB, org.nr 556620-9010

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Örnen i Nässjö AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

2023050402798

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Örnén i Nässjö AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nässjö den 20 mars 2023

Ernst & Young AB

Helena Patrikson
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisor
i Örnen i Nässjö AB**

Till årsstämman i Örnen i Nässjö AB
organisationsnummer 556620-9010

Till fullmäktige i Nässjö kommun

Granskningsrapport för år 2022

Jag, av fullmäktige i Nässjö kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Örnen i Nässjö AB:s verksamhet.

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

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

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

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Nässjö den 23 03 20



Christer Andersson
Lekmannarevisor

Granskningsredogörelse

Löpande under året följer lekmannarevisorema bolagets arbete genom att ta del av bland annat styrelseprotokoll, ägardirektiv och andra övergripande dokument som är väsentliga för bolagets verksamhet. Bolagsdialog med revisionen har genomförts 2022-11-28.

Under 2022 har lekmannarevisorerna arbetat utifrån en fastställd projektplan. Granskningen har utgått från ett antal övergripande frågeställningar som bland annat berör allmän information om bolagets verksamhet, målstyrning och måluppföljning, risker och utmaningar, ägardirektiv, förekomst av risk- och väsentlighetsanalys, intern kontroll med mera.

Aktuell information om bolagets verksamhet

Strategiskt har planeringsdialoger och införande av kompassen har präglat 2022. Operativt har bolaget arbetat med Västra staden där kommunen äger fastigheter och arbetar långsiktigt med stadsutveckling i detta område. Har även deltagit i planeringen av framför allt finansieringen av simhallsrenoveringen.

Ägarstyrning/ägardialog med dotterbolagen

2022 är ett övergångsår då delar av den tidigare dialog- och uppföljningsstrukturen har levt kvar, samtidigt som Kompassen-modellen har börjat införas. Hela styrelsen i Örnen deltar i dessa strategiska dialoger. Möten har skett enligt nedan:

- 11 januari – verksamhetsuppföljning för Pigalle på Örnens styrelsemöte
- 23 mars – ägardialoger mellan Örnens och dotterbolagens presidier om
 - Hantering av förtroendekänsliga frågor, som representation och resor, för att förebygga oegentligheter.
 - Hantering av säkerhetsfrågor som är av betydelse för bolagets verksamhet, till exempel IT-säkerhet, informationssäkerhet, leveranssäkerhet med mera.
 - Bolagets leverans av affärsmässig samhällsnytta utifrån uppdrag bolagets ägardirektiv.
 - Andra frågor som bolagen hade behov att föra dialog med ägaren om.
- 30 maj – ägardialoger mellan Örnens och dotterbolagens presidier om förutsättningar för ekonomiska ägardirektiv utifrån omvärld, framtidsvisioner och kommande utmaningar för att sätta in de ekonomiska nyckeltalen i ett större sammanhang
- 31 augusti – planeringsdialoger enligt Kompassen mellan Örnens styrelse och dotterbolagens presidier om planerings- och budgetförutsättningar inför 2023
- 6 september – verksamhetsuppföljning för Linden på Örnens styrelsemöte
- 11 oktober – verksamhetsuppföljning för NIAB på Örnens styrelsemöte
- 18 november – Örnendagen där bolagen får dels berätta om de viktigaste händelserna de gångna fyra åren, dels vad de ser framför sig de kommande fyra åren. På Örnendagen kommer även förväntningar på 2023 års avstämningsdialoger att diskuteras.
- 6 december – verksamhetsuppföljning för NAV på Örnens styrelsemöte

Kompassen är nytt i dessa dialoger i form av avstämnings- och planeringsdialoger. Bolag utan anställda kommer arbeta med de övergripande målen. Bolag med anställda kommer

arbeta ned på enhetsnivå. Stiftelsen Annebergshus föreslås likvideras och fastigheter tillföras Linden.

Dialog med kommunstyrelsen utifrån deras uppsiktsplikt

Örnen har deltagit i verksamhetsuppföljning med kommunstyrelsen den 23 november 2022. Händelser och iakttagelser som framkommer vid Örnens dialoger med dotterbolagen tar Örnen vid behov upp med kommunstyrelsen, för att stödja kommunstyrelsen i sin uppsiktsplikt. Hittills under året har Örnen dock inte sett några avvikelser eller något annat anmärkningsvärt som har behövt tas upp med kommunstyrelsen.

I dialog med bolagen bedömer Örnen om ärenden är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt och ser till att sådana ärenden kommer upp till KS och KF för ställningstagande. Flera av Örnens ledamöter är också ledamöter i KS.

Risker och utmaningar i bolagskoncernens olika verksamheter

- Inflationen, ränteutvecklingen och energiförsörjningen innebär risker och utmaningar för hela bolagskoncernen. De innebär konsekvenser både för investeringar och löpande drift.
- Konjunkturläget, påverkar möjligheter att hyra ut lokaler eller lägenheter.
- Alla bolag utom NIAB har låneskulder, och koncernen står inför stora investeringar i till exempel reservvattentäkt och ny simhall, där utvecklingen i omvärlden skapar osäkerhet om investeringskostnadernas storlek och kapitalkostnadskonsekvenserna.
- Instabiliteten i världen påverkar råvaruförsörjningen, vilket inte bara driver upp priser utan också kan leda till bristsituationer där kritiska råvaror och komponenter inte går att få tag på eller i tar lång tid att få levererade.
- Befolkningsutvecklingen är både en möjlighet och en utmaning. Aktuellt utfall och senaste befolkningsprognosen indikerar en fortsatt folkökning i kommunen. Fler människor innebär fler kunder samtidigt som folkökningen medför ett ökat investeringsbehov för att förse invånarna med de nyttigheter som bolagen producerar.
- Klimatförändringarna innebär att bolagen både behöver möta konsekvenserna av ett förändrat klimat och bidra till att minska klimatpåverkan genom att minska utsläppen från sina verksamheter.
- Kompetensförsörjningen är en ständig utmaning. Det är konkurrens om kompetent arbetskraft, vilket utmanar bolagen att vara attraktiva som arbetsgivare.
- Säkerhetsläget ställer krav på framförhållning och beredskap för att säkra bolagens samhällskritiska leveranser och för att hindra digitala och fysiska attacker och sabotage.

Intern kontroll inom bolagskoncernen

Den interna kontrollen utförs av respektive styrelse. En ägardialog har skett om hur bolaget hanterar av förtroendekänsliga frågor och säkerhetsfrågor av betydelse för bolagens verksamheter. I dessa frågor är bolagens interna kontroll ett instrument för att motverka oegentligheter. Kompassen håller på att införas i bolagskoncernen och det blir i de kommande avstämnings- och som Örnen kommer att kunna följa upp bolagens utveckling, kvalitet och ekonomi. Identifierade brister i internkontrollen kan göras till ett utvecklingsområde i Kompassen av respektive område.

Hantering av förtroendekänsliga områden som resor, representation m.m.

Följande punkter sammanfattar vad som framkom vid ägardialogerna:

- Hos NAV får alla nyanställda få broschyren "Grundvärderingar och kärnvärden". Där finns punkter om förhållningssätt till förtroendekänsliga frågor och hur medarbetare förväntas uppträda som ambassadörer för såväl NAV som kommunkoncernen. Vid

besök hos leverantörer är bolaget noggrant med att betala uppehållet för sin personal. En förutsättning för besök hos leverantörer är att bolaget redan har ett avtal med företaget. NAV har generellt låga representationskostnader. Ordföranden attesterar VD:s fakturor. Alla betalningar sker med två i förening. Vid revision ställs frågor om till exempel transaktioner som har skett på ovanliga tider.

- Linden har en plan för intern kontroll som styrelsen följer upp. VD har hand om företagets enda kreditkort. Bolaget har inget behov av representation och kostnaderna för representation är därför låga. Linden blir inte heller uppvaktat av leverantörer som vill bjuda på resor eller middagar. Lindens ekonomichef attesterar VD:s fakturor. Ingen av de anställda får handla av företagets leverantörer privat. VD agerar om någon anställd skulle bryta mot detta.
- Pigalle har inga kostnader för representation och liknande. Tekniska serviceförvaltningens förvaltare hjälper till med att specificera på fakturor hur material, färg med mera har använts för att säkerställa att Pigalle endast betalar för det som har gått till Pigalle-fastigheten. Bolagets styrelse beslutar årligen om en plan för intern kontroll, vilken följs upp i samband med årsbokslutet.
- NIAB har ingen representation i sin verksamhet. Bolaget har inget behov av att åka på resor. Det finns inga förtroendekänsliga frågor som har behövt aktualiseras i styrelsen. Bolaget känner trygghet i attestrutinerna.

Det är dotterbolagens bolagsstyrelser ansvar att utifrån bolagens förutsättningar se till att detta sköts på lämpligt sätt. Eftersom bolagen är väldigt olika är det bra att de löser detta på olika sätt.

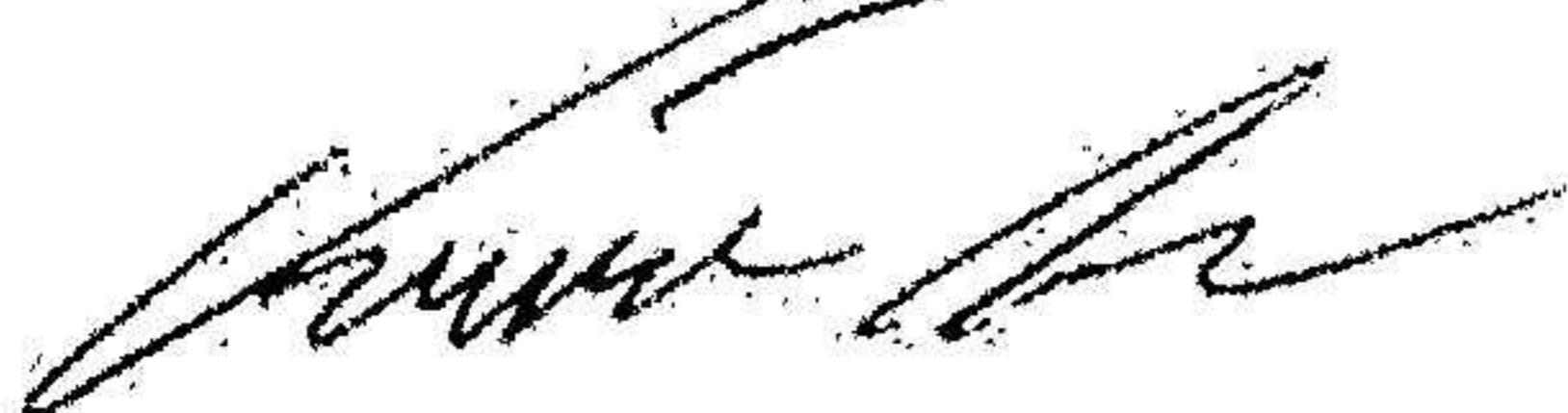
Genomförandet av simhallsbygget

Örnens roll i simhallsprojektet är att ansvara för att Pigalle kapitaliseras i enlighet med de särskilda ägardirektiv om värdeöverföring som kommunfullmäktige har beslutat om.

På uppdrag av kommunstyrelsen har en arbetsgrupp med representanter från kommunledningskontoret, tekniska serviceförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen och samhällsplaneringskontoret tagit fram ett beslutsunderlag under projektets så kallade programfas. Redan i det projektdirektiv som kommunstyrelsen beslutade om för programfasen framgår att avsikten med Pigalles uppdrag inte är att bygga upp en ny fullskalig förvaltnings- och driftorganisation. Av direktivet framgår också att tekniska servicenämnden ska ges i uppdrag att via uppdragsavtal stödja Pigalle med projekt- och byggledningskompetens vid projektering, upprättande av förfrågningsunderlag, upphandling och genomförande av byggprojektet.

Beslutsunderlaget, som har tagits fram under programfasen, anger följande kring projektets kompetensförsörjning: Pigalle får i uppdrag att ta hjälp av tekniska servicenämnden med projekt- och byggledningskompetens samt med drift- och förvaltningskompetens när simhallen är byggd. Tekniska servicenämnden får i uppdrag att via uppdragsavtal stödja Pigalle med projekt- och byggledningskompetens samt med drift- och förvaltningskompetens när simhallen är byggd.

Beslutsunderlaget behandlades av kommunfullmäktige i november 2022.



Christer Andersson
Lekmannarevisor