

**Årsredovisning**  
för  
**Nyköpingshem Aktiebolag**  
556450-9486

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Nyköpingshem Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nyköping 2023-05-17

  
Johan Eriksson

Styrelsen och verkställande direktören för Nyköpingshem Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Nyköpingshem AB, med säte i Nyköping, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Ägarförhållanden

Nyköpingshem AB (org.nr. 556450-9486) ägs sedan 2015-12-31 till 100 % av Stadshuset i Nyköping AB (org.nr. 556626-0104), som i sin tur ägs av Nyköpings kommun.

### Bolagets ändamål

”Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen inom Nyköpings kommun.”

Ovanstående är ett utdrag ur bolagsordningen, punkt 3.

Nyköpingshem ska erbjuda hyresbostäder av god kvalitet, i goda miljöer och till en på den lokala marknaden rimlig hyra. Bolaget ska verka för att människor i olika skeden av livet och med olika förutsättningar bereds tillgång till en passande hyresbostad. I detta ska bolaget även samverka och bidra till att kommunens planering och bostadsbyggande anpassas till efterfrågan, i nutid och i framtid. Det ska bolaget göra genom affärsmässiga ställningstaganden samtidigt som begreppet ”allmännyttan” även öppnar för möjligheter att göra samhällsallmän nytta.

### Dotterbolag

Nyköpingshem Oppeby 1 AB (org.nr 559088-0364) har under verksamhetsåret inte bedrivit någon egentlig verksamhet, varför koncernredovisning inte har upprättats. Skyldighet att upprätta koncernredovisning föreligger inte enligt Årsredovisningslagen 7 kap § 5.

Nyköpingshem Oppeby 2 AB (org.nr 559090-5799) har under verksamhetsåret inte bedrivit någon egentlig verksamhet, varför koncernredovisning inte har upprättats. Skyldighet att upprätta koncernredovisning föreligger inte enligt Årsredovisningslagen 7 kap § 5, W

## Ägardirektiv och mål

Nyköpings kommun har genom ägardirektiv angett Nyköpingshems viktigaste utgångspunkter i den långsiktiga planeringen. Bolagets affärsplan med inriktningsmål och övrig styrning ska säkerställa måluppfyllelsen.

### Främjande av bostadsförsörjningen

#### Mål/uppdrag

Bolaget ska på affärsmässiga grunder uppnå en genomsnittlig nyproduktionsnivå på 100 hyreslägenheter per år 2016-2026.

#### Utfall

Under 2022 har inga nya lägenheter har färdigställts.

#### Mål/uppdrag

På affärsmässiga grunder renovera ca 100 lägenheter per år.

#### Utfall

Under 2022 färdigställdes renovering av 65 lägenheter.

### Avkastningskrav

#### Mål/uppdrag

Långsiktigt ska bolagets direktavkastning på eget kapital generera 5 % per år och soliditeten uppgå till minst 20 %.

#### Utfall

Årets direktavkastning, dvs årets resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital, uppgår till 3,1 (4,8) %.

Soliditeten uppgår till 36,9 (33,8) %.

### Miljö och energi

#### Mål/uppdrag

Långsiktigt minska miljöbelastning och uppnå en ekologiskt hållbar utveckling genom förnyelsebara energikällor.

#### Utfall

Bolaget har sedan år 2005 bedrivit en aktiv energijakt genom EPC-projekt och har varit anslutet till branschens s.k. Skåneinitiativ, vilket nu övergått i arbete utifrån allmännyttans klimatinitiativ med tydliga mål och åtaganden fram till 2030.

### Bostadssocial inriktning

#### Mål/uppdrag

Utveckla goda och trygga boendemiljöer som främjar integration och mångfald.

#### Utfall

Inom ramen för gällande lagstiftning utvecklar bolaget rättvisa fördelningsgrunder för lediga lägenheter, utvecklar boinflytandefrågor i samverkan med de boende samt deltar aktivt i integrationsarbete samt övriga bostadssociala åtgärder.

M

C  
411

## Styrelse

Styrelsen, som är utsedd av kommunfullmäktige i Nyköping kommun, har för 2022 följande sammansättning.

### Ordinarie

Carl-Åke Andersson, ordf.  
Ylva Franzén, vice ordf.  
Claes Hagerström, vice ordf.  
Karin Johansson  
Eva Andersson  
Adéle Bergentoft  
Stefan Landmark  
Lena Verme

### Utsedd av

Nyköpings kommun  
”-  
“-  
“-  
“-  
“-  
“-  
“-  
“-

### Suppleanter

Elisebeht Markström  
Malin Bäckman  
Orvar Windisch  
Kjell Arvidsson  
Jan-Åke Gunnarsson  
Andreas Carlquist  
Benita Hedman Runesson

### Utsedd av

Nyköpings kommun  
”-  
”-  
“-  
“-  
“-  
“-  
“-

### Arbetstagarrepresentanter

#### Ordinarie

Patrik Engwall  
Anna Andersson

Vision  
Fastighetsanställda

### Sammanträden

Styrelsen har hållit 8 sammanträden. Årsstämma hölls 2022-04-28.

### Verkställande direktör

Johan Eriksson

## Revisorer

### Ordinarie

Gunnar Johansson, lekmannarevisor  
Anne-Marie Wigertz, lekmannarevisor  
Daniel Önell, auktoriserad revisor

### Utsedd av

Nyköpings kommun  
”-  
Årsstämman

### Suppleanter

Göran Silvferling, lekmannarevisor  
Norma Ingårda, lekmannarevisor  
Anders Petersson, auktoriserad revisor

### Utsedd av

Nyköpings kommun  
”-  
Årsstämman

## Organisationsanslutning

Nyköpingshem AB är medlem i:

SABO Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag  
Fastigo Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation  
HBV Husbyggnadsvaror HBV Förening upa

Företaget har sitt säte i Nyköping.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utifrån ägardirektiv och mål fortsatte bolaget detaljplane- och projekteringsarbete för ett program som omfattar nyproduktion av 1 000 lägenheter under en period som sträcker sig till och med 2026.

### *Pandemi*


Nyköpingshem fortsatte att följa myndigheternas rekommendationer gällande pandemin under 2022. En viss eftersläpning vad gäller reparationer i lägenheter från när pandemin påverkade som mest fanns kvar. Det gav bland annat effekt på kostnader och bemanning.

### *Världsläget*

Med krig i Europa och en snabbt ökande inflation samt ett mycket osäkert ränteläge påverkades Nyköpingshem på ett flertal sätt. Tydligast var minskad möjlighet att reparera, renovera och bygga nytt.

Det osäkra ränteläget, med vad som antas vara stigande räntor framöver, sätter ökat fokus på företagets arbete med finansiering avseende investeringar och låneportföljens uppbyggnad. Under året amorterades därför 150 Mkr. Sedan tidigare vald riskprofil med relativt låg riskexponering säkerställer att Nyköpingshem har goda förutsättningar. Nyköpingshem har en mycket låg belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde men stigande ränta ger ändå att låneportföljen framöver ska övervägas att ytterligare minskas. Sammanfattningsvis är Nyköpingshem väl förberett men inte opåverkat av världsläget.

### *Kundnöjdhet*

En ny undersökningsmetod implementerades under 2021 och alla hyresgäster har nu möjlighet att svara under en rullande tolv månadersperiod. Hyresgästen värderar dels frågornas vikt för kundupplevelsen, dels hur väl Nyköpingshem uppfyller denna förväntan. Resultatet från en första tolv månaderscykel visar på hög till mycket hög kundnöjdhet i jämförelse med liknande bolag. 

### Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan uppgår vid årets slut till 293 621 (293 538) kvm i 84 (84) st. fastigheter. Antalet bostadslägenheter, inkl. kategoribostäder, uppgår till 4 044 (4 043) st.

### Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår under året till 39 (51) Mkr.

### Dotterbolag

Nyköpingshem beslutade under 2021 att likvidera det vilande dotterbolaget Nyköpings Fastighetsförvaltnings AB (org.nr. 556029-0537). Under våren 2022 har bolaget haft sin slutredovisning och skifte, vilket resulterade i ett överskott på 725 tkr.

### Marknad

Bolagets andel av den totala bostadsmarknaden inom Nyköpings kommun uppgår till ca 15 % och för hyresrätt är marknadsandelen ca 35 %.

Vakansgraden beräknad utifrån intäktsbortfallet har under året uppgått till 1,6 (1,7) %, varav för bostäder 1,4 (1,3) %. Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt stark under året. Vakansgraden uppgick under 2022 till 1,4 % och var 2022-12-31 1 %, vilket motsvarar 60 lägenheter. Av dessa 60 lägenheter var 51 stycken avställda för planerade ombyggnationer eller renoveringar. Omflyttningsfrekvensen ligger på 15,1 (14,6) %, vilket innebär att 554 (535) lägenheter har omsatts.

Antalet godkända intresseanmälningar, enligt tillämpad uthyrningspolicy, uppgick i januari 2023 till 23 959 (21 192). Företagets intressentregister består inte enbart av aktivt sökande med omedelbart behov av ett boende och kan därför inte anses spegla de verkliga/akuta bostadsbehoven.

2022 träffades en ettårig överenskommelse med Hyresgästföreningen gällande 2022-04-01 till 2023-03-31. Överenskommelsen innebar att bostadshyra höjdes med 1,9 % från 2022-04-01.

### Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 77 (74).

Företagets arbete med att tydliggöra uppdraget, utifrån givna ägardirektiv, har under året fortsatt genom ett bredare arbete med affärsplan, målformulering och måluppföljning. Personal är ett av fokusområdena i företagets affärsplan och grundläggande för fortsatt utveckling och framgång.

HR-årets cykel med tydliga mål, uppföljning och rutiner ger förutsättningar för ett gott medarbetar- och ledarskap. Systematiskt arbetsmiljöarbete och samverkan mellan arbetstagare och arbetsgivare sker kontinuerligt.

En medarbetarundersökning gjordes under våren 2022 med mycket gott resultat. Extra fokus lades sedan under hösten på de punkter som framkommit och där störst förbättringspotential fanns.

### Nettoomsättning och resultat

Bolagets nettoomsättning uppgår till 348 (337,6) Mkr. Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 39 (51) Mkr.

Bolagets direktavkastning på eget kapital uppgick till 3,1 (4,8) %, direktavkastning på fastigheternas marknadsvärden uppgick till 2,8 (3,1) %.

Bolagets finansnetto uppgår till -14,5 (-13,6) Mkr.

Årets nettoomsättning har ökat med 3,1 (2,5) %.

Fastighetskostnaderna har ökat med 8,8 (2,4) % exklusive avskrivningar.

Den samlade underhållsvolymen uppgår till 30,5 (31,8) Mkr eller 104 (108) kr per kvm och år. Det hyresgäststyrda underhållet, enligt rabattmodell, för bostäder svarar för 14,2 (14,4) Mkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 24,7 (37,4) Mkr, bokslutsdispositioner -4,4 (-6,6) Mkr och skatt på årets resultat 4,8 (-9,9) Mkr, vilket ger ett redovisat årsresultat om 15,5 (21) Mkr.

### Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 68,1 (98,3) Mkr. Från investeringsverksamheten har -38,4 (-51,2) Mkr avgått. Finansieringsverksamheten innebär ett netto på -150 (0) Mkr. Efter finansieringsverksamheten uppgår årets kassaflöde till -120 (47) Mkr.

Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick per årsskiftet till 204,4 (324,7) Mkr.

### Finansiering

Räntebärande skulder uppgår till 1 230 (1 380) Mkr. Av de räntebärande skulderna har 720 (1 130) Mkr en räntebindningstid på över ett år.

På balansdagen uppgår volymen av lån med säkerhet i kommunal borgen till 1 230 (1 380) Mkr.

Antalet lån uppgår per 2022-12-31 till 11 (12) st. med en momentan snittränta på 0,87 (0,57) %. Antalet ränteswappar uppgår till 11 (9) st. till ett nominellt värde av 730 (530) Mkr.

### Risk- och osäkerhetsfaktorer

Utvecklingen av hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll är några av de parametrar som påverkar bolagets resultat jämte värdering av tillgångar och skulder. En ökad osäkerhet avseende omvärldsfaktorer, räntor, inflation, energi (el, värme, drivmedel) och bygg- och materialpriser ger att ytterligare resurser läggs på budget- och prognosarbete samt effektiviseringar.

### Hyresintäkter

Hyrorna är bolagets helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Detta ger en stabil grund för långsiktighet.

## Vakanser

För fastighetsbolag med förhandlade och relativt trögrörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan. Efterfrågan på bostäder har varit mycket stark de senaste åren och den bedöms vara fortsatt god även 2023. Vakansgraden har också varit låg och utgör därför ingen större risk. Det är viktigt att bolagets utbud av lägenheter upplevs som attraktivt för att minimera risken för framtida vakanser.

## Drift- och underhållskostnader

För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sitt boende, är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. I takt med att fastigheterna blir äldre krävs ökade underhållsinsatser. Kostnaden för detta måste täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling.

## Räntor

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna för Nyköpingshem och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker utifrån fastställd finanspolicy. Under 2022 amorterades 150 Mkr. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2,72.

## Avkastningskrav och kalkylräntor

Värdet på bolagets fastigheter styrs förutom av hyresintäkter och kostnader, av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändringar i direktavkastningskrav och kalkylräntor ger störst påverkan på marknadsvärdena. Bokfört värde för respektive fastighet får inte överstiga marknadsvärdet. I de fall bokfört värde överstiger marknadsvärdet ger det upphov till nedskrivning. Prövning av avkastningsvärden mot bokförda värden sker årligen. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningar när marknadsvärdena ökar.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Åren fram till 2026 kommer att präglas av det investeringsprogram som ligger i linje med gällande ägardirektiv och som ingår i bolagets affärsplan. Investeringsprogrammet är skapat utifrån balans mellan åtgärder i det befintliga beståndet och planerad nyproduktion. Åtgärderna i det befintliga beståndet inkluderar stora delar av bolagets miljonprogram som, förutom en teknisk upprustning, förutsätter bostadssociala insatser i syfte att förebygga trångboddhet och skapa förutsättningar för en minskad segregation.

Förutsättningar för finansiering av de kommande årens investeringar lyfts upp till att bli en kritisk faktor i att nå ägardirektivens mål både på kort och lång sikt. Det osäkra ränteläget och den höga inflationen ger att investeringar är svåra att kalkylera. Ett flertal leverantörer har också signalerat kraftiga prisökningar samtidigt som det råder materialbrist.

En kartläggning av företagets ekonomiprocess, ur ett risk- och konsekvensperspektiv, genomfördes under 2022 och utmynnade i en förstärkning av företagets controllerfunktion. Med det kan och ska arbetet med prognostisering, styrning och effektivisering bättre parera den ökade osäkerheten i omvärlden - och dess konsekvenser.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>   | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                | 348 040     | 337 625     | 329 493     | 303 757     | 292 862     |
| Rörelseresultat                | 39 262      | 50 982      | 52 087      | 52 977      | 62 838      |
| Balansomslutning               | 2 171 576   | 2 318 020   | 2 286 539   | 2 183 518   | 1 864 812   |
| Årliga fastighetsinvesteringar | 38 965      | 51 046      | 114 438     | 269 729     | 364 516     |
| Medelhyra för bostäder, kr/m2  | 1 237       | 1 214       | 1 182       | 1 125       | 1 093       |
| Vakansgrad bostäder (%)        | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           |
| Omflyttningsfrekvens, (%)      | 15          | 15          | 15          | 12          | 12          |
| Avkastning på eget kap. (%)    | 3,1         | 4,8         | 5,1         | 6,5         | 7,6         |
| Soliditet (%)                  | 36,9        | 33,8        | 33,1        | 33,2        | 37,3        |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 10 000                    | 174 706                 | 560 881                        | 20 922                    | <b>766 509</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                         | 20 922                         | -20 922                   | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                           |                         |                                | 15 472                    | <b>15 472</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>10 000</b>             | <b>174 706</b>          | <b>581 803</b>                 | <b>15 472</b>             | <b>781 981</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                    |
|---|--------------------|
| balanserad vinst                            | 581 802 678        |
| årets vinst                                 | 15 472 054         |
|   | <b>597 274 732</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 597 274 732        |
|   | <b>597 274 732</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

### Styrelsens yttrande

Styrelsens yttrande över det föreslagna koncernbidraget till aktieägaren. Bolagets soliditet reduceras med 0,006 %. Soliditeten är fortsatt god och verksamheten bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna värdeöverföringen, såväl som övriga redovisade vinstdispositioner, är försvarliga såväl med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital och med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets förutsättningar att genomföra framtida, för verksamheten nödvändiga, investeringar kvarstår. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§, andra och tredje stycket (försiktighetsregeln) och är förenlig med 3§, 4§ och 5§ i lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Koncernbidraget kommer att betalas ut dagen efter ordinarie bolagsstämma.

## Resultaträkning

Tkr

|   | Not  | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter   | 2, 3 | 348 040                   | 337 625                   |
| Övriga förvaltningsintäkter   |      | 9 946                     | 11 510                    |
|   |      | <b>357 986</b>            | <b>349 135</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |      |                           |                           |
| Drift- och underhållskostnader  |      | -177 312                  | -162 949                  |
| Övriga externa kostnader  | 4, 5 | -27 203                   | -21 694                   |
| Personalkostnader   | 6    | -50 644                   | -50 494                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |      | -62 390                   | -63 016                   |
| Övriga rörelsekostnader   |      | -1 175                    | 0                         |
|   |      | <b>-318 724</b>           | <b>-298 153</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  | 7    | <b>39 262</b>             | <b>50 982</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |      |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag  | 8    | 725                       | 0                         |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar          | 9    | 4                         | 2                         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 10   | 1 430                     | 224                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 11   | -16 689                   | -13 778                   |
|   |      | <b>-14 530</b>            | <b>-13 552</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |      | <b>24 732</b>             | <b>37 430</b>             |
| Bokslutsdispositioner   | 12   | -4 423                    | -6 606                    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |      | <b>20 309</b>             | <b>30 824</b>             |
| Skatt på årets resultat   | 13   | -4 837                    | -9 902                    |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>15 472</b>             | <b>20 922</b>             |

2023052214810

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för dataprogram

14

1 007

188

Pågående implementering av dataprogram

15

0

1 058

**1 007**

**1 246**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

16

1 855 149

1 883 079

Inventarier, verktyg och installationer

17

1 764

2 325

Pågående ny- och ombyggnader

18

62 915

58 458

**1 919 828**

**1 943 862**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

19, 20

19 690

19 840

Fordringar hos koncernföretag

21

12 079

11 650

Andra långfristiga värdepappersinnehav

22

40

40

Uppskjuten skattefordran

679

834

**32 488**

**32 364**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 953 323**

**1 977 472**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4 969

3 384

Aktuella skattefordringar

2 340

1 859

Övriga fordringar

23

3 226

7 476

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24

3 286

3 156

**13 821**

**15 875**

*Kassa och bank*

25

204 432

324 672

**Summa omsättningstillgångar**

**218 253**

**340 547**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 171 576**

**2 318 019**

mm

Ull

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

26, 27

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

10 000

10 000

Reservfond

174 706

174 706

**184 706**

**184 706**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

581 803

560 881

Årets resultat

15 472

20 922

**597 275**

**581 803**

**Summa eget kapital**

**781 981**

**766 509**

#### Obeskattade reserver

28

25 386

21 086

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

29

43 501

41 759

**Summa avsättningar**

**43 501**

**41 759**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

30, 31

1 230 000

1 380 000

**Summa långfristiga skulder**

**1 230 000**

**1 380 000**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

13

31

Leverantörsskulder

34 880

49 196

Skulder till koncernföretag

123

795

Övriga skulder

2 784

2 522

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

32

52 908

56 121

**Summa kortfristiga skulder**

**90 708**

**108 665**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

33

**2 171 576**

**2 318 019**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

24 732

37 430

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

34

62 392

62 593

Betald skatt

-4 443

29

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**82 681**

**100 052**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 585

-1 093

Förändring av kortfristiga fordringar

4 121

-1 431

Förändring av leverantörsskulder

-14 317

-2 209

Förändring av kortfristiga skulder

-2 749

3 023

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**68 151**

**98 342**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

0

-65

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-39 063

-51 549

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

226

538

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-429

-276

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

875

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-38 391**

**-51 352**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-150 000

0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-150 000**

**0**

**Årets kassaflöde**

**-120 240**

**46 990**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

324 672

277 544

**Likvida medel vid årets slut**

**204 432**

**324 534**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

| Komponenter          | Nyttjandeperiod, antal år |
|----------------------|---------------------------|
| Mark                 |                           |
| Markanläggning       | 20-40                     |
| Stomme               | 50-100                    |
| Fasad                | 20-50                     |
| Fönster              | 30-50                     |
| Yttertak             | 30-40                     |
| Badrum               | 30-40                     |
| Kök                  | 30-40                     |
| Teknisk installation | 15-40                     |
| Hiss                 | 30                        |
| Restpost             | 10-40                     |
| Inventarier          | 5                         |

#### Finansiella Anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### Derivatinstrument

Bolaget använder derivatinstrument för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löpintervaller. Hantering sker i enlighet med bolagets finanspolicy. Marknadsvärdet på ränteswapparna på balansdagen redovisas i not. *AT*

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

### **Offentliga bidrag**

Statligt stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas värde.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Hyresintäkter

|                                      | 2022           | 2021           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Hyresintäkter per rörelsegren</b> |                |                |
| Bostäder                             | 303 978        | 297 671        |
| Lokaler                              | 52 223         | 49 975         |
| Garage                               | 2 724          | 2 658          |
| P-platser                            | 2 167          | 2 036          |
| Förråd                               | 521            | 500            |
| Underhållsrabatter                   | -5 242         | -6 489         |
| Övriga Hyresreduktioner              | -8 331         | -8 725         |
|                                      | <b>348 040</b> | <b>337 625</b> |

### Not 3 Specifikation över operationella leasingavtal

Hyresavtalen har en första hyresperiod på minst 3 år och med förlängningsvillkor på minst 3 år. Bashyran påverkas av förändring i konsumentprisindex oktober till oktober. Indexberoende del av bashyran varierar, individuellt per oktober-oktober. Indexberoende del av bashyran varierar, individuellt per avtal, inom intervallet 50 - 100 %. Intäkterna är angivna i 2022 års hyresnivå.

Bolaget har inte ingått några övriga operationella leasingavtal av väsentlig omfattning, vare sig som leasingtagare eller leasinggivare.

|  | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Hyresintäkter enligt lokalhyresavtal som förfaller:</b> |               |               |
| Inom ett år efter balansdagen                              | 224           | 1 850         |
| Senare än ett år men inom fem år efter balansdagen         | 53 287        | 43 895        |
| Senare än fem år efter balansdagen                         | 1 186         | 3 872         |
|  | <b>54 697</b> | <b>49 617</b> |

#### Not 4 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 280 (3 859) Tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2022         | 2021         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Inom ett år                      | 1 263        | 1 323        |
| Senare än ett år men inom fem år | 1 342        | 2 169        |
|                                  | <b>2 605</b> | <b>3 491</b> |

#### Not 5 Arvode till revisorer

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

|   | 2022        | 2021        |
|---|-------------|-------------|
| Revisionsuppdrag Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | -11         | -201        |
| Övriga tjänster Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  | -47         | 0           |
| Revisionsuppdrag KPMG AB                            | -240        | 0           |
| Lekmannarevisorer                                   | -13         | -9          |
|   | <b>-311</b> | <b>-211</b> |

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

|  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>  |                |                |
| Kvinnor  | 33             | 30             |
| Män  | 44             | 44             |
|  | <b>77</b>      | <b>74</b>      |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                |                |
| Styrelse och verkställande direktör  | -1 691         | -1 569         |
| Övriga anställda   | -29 433        | -28 672        |
|  | <b>-31 124</b> | <b>-30 241</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                |                |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör                  | -486           | -536           |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | -3 094         | -2 754         |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | -10 416        | -10 130        |
|  | <b>-13 996</b> | <b>-13 420</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>-45 120</b> | <b>-43 661</b> |
| <b>Pensionsförpliktelser</b>   |                |                |
| Nuvarande styrelse och verkställande direktör                              | -486           | -536           |
|  | <b>-486</b>    | <b>-536</b>    |

Verkställande direktörens uppsägningstid är tre månader från bolagets sida och tre månader från verkställande direktörens sida. Om företaget säger upp vd från anställningen av annan anledning än sådan som utgör grund för omedelbar hävning utgår efter uppsägningstiden motsvarande 12 månadslöner. För verkställande direktören gäller pensionsutfästelse enligt gällande kollektivavtal och inom ramen för ITP-planen samt extra pensionsinbetalning utifrån vd-avtal. Andra avgångsersättningar än ovan nämnda löneförpliktelser och uppsägningstider förekommer ej vad avser styrelse och verkställande direktör.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

|  |      |      |
|--|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen                            | 50 % | 50 % |
| Andel män i styrelsen                                | 50 % | 50 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 50 % | 40 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare     | 50 % | 60 % |

**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

|  | 2022    | 2021    |
|--|---------|---------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen         | 8,62 %  | 12,55 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 11,89 % | 16,54 % |

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

|                          | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------|------|
| Resultat vid avyttringar | 725  | 0    |
|                          | 725  | 0    |

**Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

|                      | 2022 | 2021 |
|----------------------|------|------|
| Erhållna utdelningar | 4    | 2    |
|                      | 4    | 2    |

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | 2022  | 2021 |
|----------------------|-------|------|
| Övriga ränteintäkter | 1 430 | 224  |
|                      | 1 430 | 224  |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                    | 2022    | 2021    |
|------------------------------------|---------|---------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -5 525  | -5 917  |
| Övriga räntekostnader              | -11 164 | -7 861  |
|                                    | -16 689 | -13 778 |

2023052214819

### Not 12 Bokslutsdispositioner

|                                      | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Förändring av överavskrivningar      | -300          | 0             |
| Avsättning till periodiseringsfonder | -4 000        | -6 490        |
| Lämnade koncernbidrag                | -123          | -116          |
|                                      | <b>-4 423</b> | <b>-6 606</b> |

### Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |               |               |
| Aktuell skatt  | -2 511        | -4 015        |
| Justering avseende tidigare år                               | -428          | -1 658        |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -1 897        | -4 229        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-4 837</b> | <b>-9 902</b> |

### Avstämning av effektiv skatt

|   | 2022         |               | 2021         |               |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
|   | Belopp       |               | Belopp       |               |
| Redovisat resultat före skatt   | 20 309       |               | 30 824       |               |
| Skatt enligt gällande skattesats  | 20,60        | -4 184        | 20,60        | -6 350        |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader                                  |              | -104          |              | -17           |
| Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter                                 |              | 1             |              |               |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond                     |              | -22           |              | -15           |
| Skatteeffekt justering avseende skatt föregående år                     |              | -428          |              | -1 658        |
| Skatteeffekt skattemässiga justeringar                                  |              | 1 798         |              | 2 165         |
| Skatteeffekt uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter |              | -1 897        |              | -4 229        |
| Skatteeffekt underskott   |              | 0             |              | 202           |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>   | <b>23,82</b> | <b>-4 837</b> | <b>32,12</b> | <b>-9 902</b> |

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivningar på fastigheter.

*10/11*

*CA*

2023052214820

**Not 14 Balanserade utgifter för dataprogram**

|   | 2022-12-31   | 2021-12-31  |
|---|--------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 342          | 355         |
| Omklassificeringar                              | 1 005        | -13         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 346</b> | <b>342</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -154         | -86         |
| Årets avskrivningar                             | -186         | -68         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-339</b>  | <b>-154</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 007</b> | <b>188</b>  |

**Not 15 Pågående implementering av dataprogram**

|                            | 2022-12-31 | 2021-12-31   |
|----------------------------|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 058      | 980          |
| Årets inköp                | 0          | 65           |
| Omklassificering           | -1 058     | 13           |
|                            | <b>0</b>   | <b>1 058</b> |

**Not 16 Byggnader och mark**

|   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 799 517        | 2 672 304        |
| Omklassificering                                | 34 251           | 127 213          |
| Utrangeringar                                   | -11 182          | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 822 586</b> | <b>2 799 517</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -852 564         | -791 915         |
| Utrangeringar                                   | 10 006           | 0                |
| Årets avskrivningar                             | -61 006          | -60 649          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-903 564</b>  | <b>-852 564</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -63 874          | -63 874          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-63 874</b>   | <b>-63 874</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 855 149</b> | <b>1 883 079</b> |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                  |                  |
| Redovisat värde                                 | 1 855 149        | 1 883 079        |
| Verkligt värde                                  | 4 538 384        | 4 362 580        |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 2 200 881        | 1 660 498        |
| Taxeringsvärden mark                            | 706 385          | 587 458          |
|   | <b>2 907 266</b> | <b>2 247 956</b> |

*DM*

*CEG*

Vid värdering har Forums direktavkastningskrav använts i Datschas digitala värderingsprogram. Värderingen bygger på genomförda fastighetstransaktioner på den lokala marknaden, faktiska hyresnivåer samt schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Beräknade driftnetton och restvärden har nuvärdesberäknats på sedvanligt vis. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för detta företag.

#### Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 22 763         | 23 275         |
| Inköp   | 677            | 498            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -396           | -1 318         |
| Omklassificeringar                              | 0              | 308            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>23 043</b>  | <b>22 763</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -20 438        | -19 037        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 356            | 1 204          |
| Omklassificeringar                              | 0              | -306           |
| Årets avskrivningar                             | -1 198         | -2 299         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-21 279</b> | <b>-20 438</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 764</b>   | <b>2 325</b>   |

#### Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                        | 58 458        | 134 807       |
| Inköp  | 38 965        | 51 046        |
| Omklassificeringar till byggnad och markanläggning | -34 251       | -127 213      |
| Omklassificeringar till inventarier                | 0             | -188          |
| Omfört mot resultaträkningen                       | -257          | 5             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>    | <b>62 915</b> | <b>58 458</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                    | <b>62 915</b> | <b>58 458</b> |

#### Not 19 Andelar i dotterbolag

|   | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 840        | 19 840        |
| Avyttring                                       | -150          | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 690</b> | <b>19 840</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>19 690</b> | <b>19 840</b> |

**Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag**

| <b>Namn</b>              | <b>Rösträtts-<br/>andel %</b> | <b>Antal<br/>andelar</b> | <b>Bokfört<br/>värde</b> |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nyköpingshem Oppeby 1 AB | 100%                          | 1 000                    | 8 745                    |
| Nyköpingshem Oppeby 2 AB | 100%                          | 1 000                    | 10 945                   |
|                          |                               |                          | <b>19 690</b>            |

|                          | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> | <b>Eget kapital</b> | <b>Resultat</b> |
|--------------------------|---------------|-------------|---------------------|-----------------|
| Nyköpingshem Oppeby 1 AB | 559090-5799   | Nyköping    | -210                | -72             |
| Nyköpingshem Oppeby 2 AB | 559088-0364   | Nyköping    | -281                | -92             |

**Not 21 Fordringar hos koncernföretag**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 11 650            | 11 512            |
| Tillkommande fordringar                         | 429               | 138               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 079</b>     | <b>11 650</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 079</b>     | <b>11 650</b>     |

**Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden HBV                 | 40                | 40                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>40</b>         | <b>40</b>         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>40</b>         | <b>40</b>         |

**Not 23 Övriga fordringar**

|                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo skattekonto | 2 165             | 6 536             |
| Övriga poster     | 1 061             | 941               |
|                   | <b>3 226</b>      | <b>7 476</b>      |

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 820             | 3 156             |
| Upplupna intäkter      | 1 467             | 0                 |
|                        | <b>3 286</b>      | <b>3 156</b>      |

*mr*

*Utt*

2023052214822

**Not 25 Likvida medel**

Bolagets konto för likvidamedel ingår som ett underkonto till Kommunens koncernkonto.

**Not 26 Antal aktier och kvotvärde**

| Namn           | Antal aktier  | Kvotvärde |
|----------------|---------------|-----------|
| Antal A-Aktier | 10 000        | 1 000     |
|                | <b>10 000</b> |           |

**Not 27 Disposition av vinst eller förlust**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 581 803        |
| årets vinst      | 15 472         |
|                  | <b>597 275</b> |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 597 275        |
|                        | <b>597 275</b> |

**Not 28 Obeskattade reserver**

2022-12-31

2021-12-31

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Periodiseringsfond 2017           | 5 996         | 5 996         |
| Periodiseringsfond 2018           | 8 600         | 8 600         |
| Periodiseringsfond 2021           | 6 490         | 6 490         |
| Periodiseringsfond 2022           | 4 000         | 0             |
| Ack överavskrivningar inventarier | 300           | 0             |
|                                   | <b>25 386</b> | <b>21 086</b> |

|   |    |    |
|---|----|----|
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | 22 | 15 |
|---|----|----|

**Not 29 Uppskjuten skatteskuld**

2022-12-31

2021-12-31

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | -41 759        | -37 722        |
| Årets avsättningar             | -1 742         | -4 037         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>-43 501</b> | <b>-41 759</b> |

*mn*

*lca*

2023052214823

### Not 30 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                   | Räntesats<br>% | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Kommuninvest                 | 0,87           | 1 230 000                | 1 380 000                |
|                              |                | <b>1 230 000</b>         | <b>1 380 000</b>         |
| Lån som förfaller efter 5 år |                | 150 000                  | 150 000                  |

### Not 31 Finansiella instrument och riskhantering

Marknadsvärdet på derivatinstrumenten har erhållits från respektive bank där derivatkontrakten finns. Derivatens redovisas ej i balansräkningen.

| Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Nominellt belopp                                | 730 000        | 530 000        |
| Marknadsvärde (fordran)                         | -65 893        | -1 127         |
|   | <b>664 107</b> | <b>528 873</b> |

### Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetald hyra                | -36 665        | -35 445        |
| Förskottsbetalat investeringsbidrag | -9 302         | -14 934        |
| Upplupna semesterlöner              | -2 834         | -2 955         |
| Upplupna sociala avgifter           | -1 304         | -1 335         |
| Upplupna räntekostnader             | -2 219         | -894           |
| Övriga upplupna kostnader           | -584           | -558           |
|                                     | <b>-52 908</b> | <b>-56 121</b> |

### Not 33 Eventualförpliktelser

|                         | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Borgensåtagande Fastigo | 616        | 601        |
|                         | <b>616</b> | <b>601</b> |

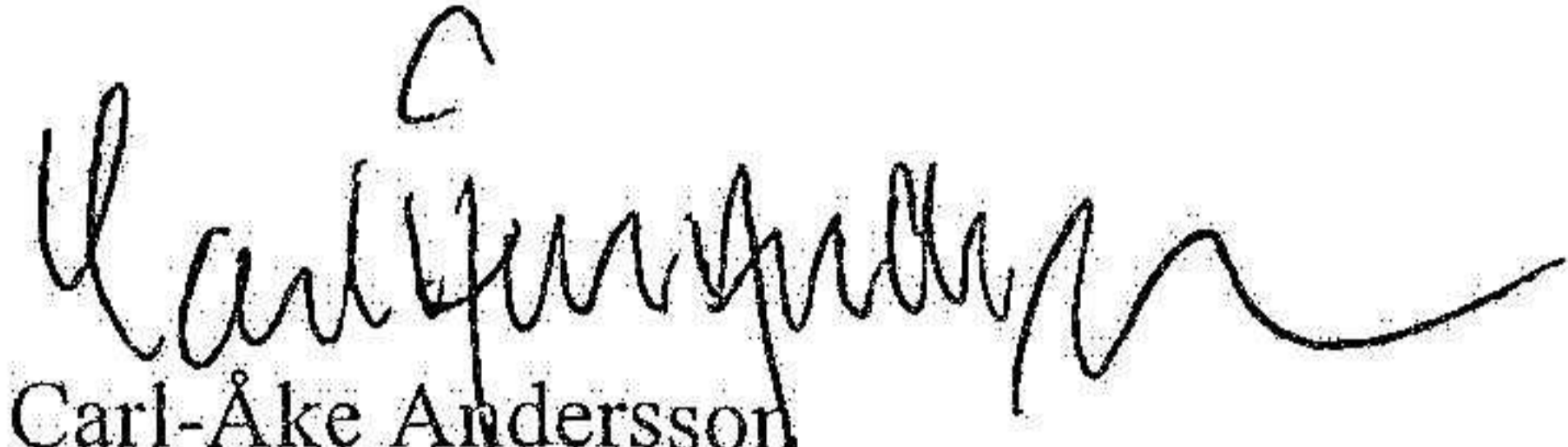
### Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

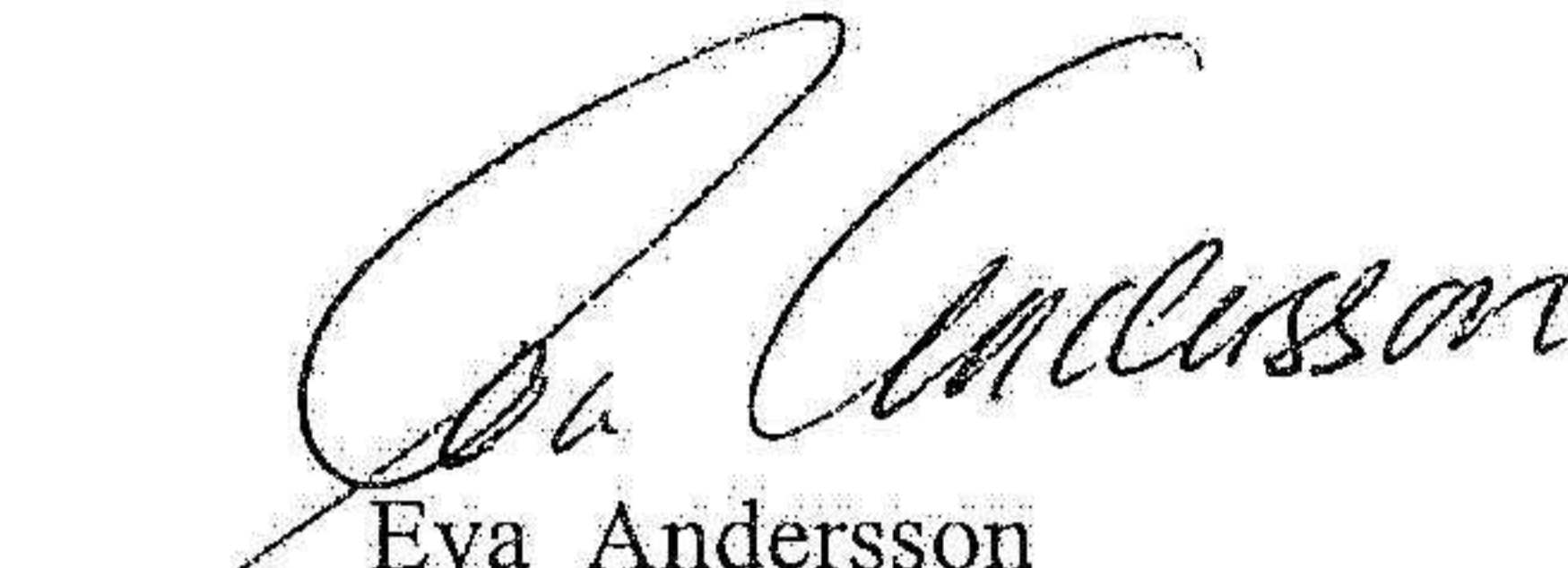
|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar                                    | 62 390        | 63 016        |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar   | -1 227        | -424          |
| Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar | 1 175         | 0             |
| Omklassificeringar                               | 53            | 0             |
|  | <b>62 392</b> | <b>62 593</b> |

2023062829256

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Nyköping 16 Mars 2023

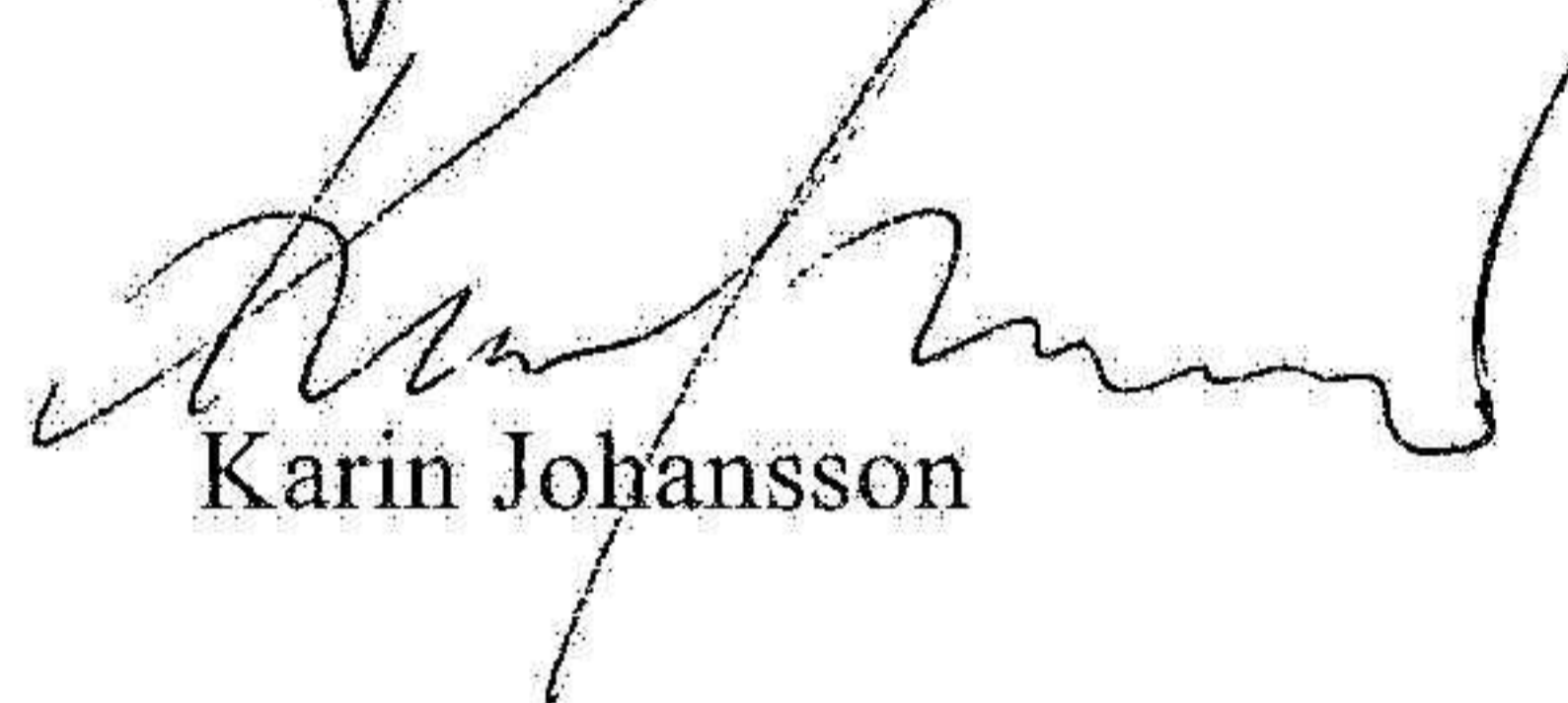
  
Carl-Åke Andersson  
Ordförande

  
Eva Andersson

  
Adele Bergentoft

  
Ylva Franzén

  
Claes Hagerström


  
Karin Johansson

  
Stefan Landmark

  
Lena Verme

  
Johan Eriksson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 Mars 2023

KPMG AB  
  
Daniel Önell  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyköpingshem Aktiebolag, org. nr 556450-9486

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyköpingshem Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyköpingshem Aktiebolags 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyköpingshem Aktiebolag enligt god revisors sed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 revisions sed 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.

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, 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. Risker 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.



## 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 Nyköpingshem Aktiebolag 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyköpingshem Aktiebolag enligt god revisors sed 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den 16 mars 2023

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor