

Årsredovisning

för

Nyköpingshem Aktiebolag

556450-9486

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nyköpingshem Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nyköping

2024 06 12

Johan Eriksson

Styrelsen och verkställande direktören för Nyköpingshem Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023.

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 ”allmännytta” 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.

Buskhyttan AB (org.nr 556544-9955) har under verksamhetsåret inte bedrivit någon egentlig verksamhet, varför koncernredovisning inte har upprättats. Skyldighet att upprätta koncernredovisning föreligger inte enligt Årsredovisningslagen 7 kap § 5.

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 skapa förutsättningar för en genomsnittlig nyproduktionsnivå på 100 hyreslägenheter per år 2016-2026.

Utfall

Inga nya lägenheter har färdigställts under 2023. Ägardirektivet är dock uppfyllt utifrån att företaget har skapat förutsättningar för att producera bostäder i den utsträckning som efterfrågas.

Mål/uppdrag

På affärsmässiga grunder renovera ca 100 lägenheter per år.

Utfall

2023 färdigställdes renovering av 54 lägenheter. Medeltal sedan 2015 är 115 lgh/år.

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 4,3 (3,1) %. Soliditeten uppgår till 40,1 (36,9) %.

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.

Styrelse

Styrelsen, som är utsedd av kommunfullmäktige i Nyköping kommun, har för 2023 följande sammansättning.

Ordinarie

Carl-Åke Andersson, ordf.
Claes Hagerström, vice ordf.
Marita Göransson, vice ordf
Karin Johansson
Elisebeht Markström
Adéle Bergentoft
Jonas Svanberg, (del av år)
Hans-Olof Ebbeson, (del av år)
Robert Gryme
Lena Verme

Utsedd av

Nyköpings kommun
”_
“_
“_
“_
“_
“_
“_
“_
“_
“_

Ersättare

Jan-Åke Gunnarsson
Anders Grahn
Sten Friberg

Utsedd av

Nyköpings kommun
”_
”_

Fram till stämman 2023-04-27 bestod styrelsen av:

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
”_
”_
“_
“_
“_
“_

Arbetsstagarrepresentanter

Patrik Engwall

Vision

Sammanträden

Styrelsen har hållit 9 sammanträden. Årsstämma hölls 2023-04-27.

Verkställande direktör

Johan Eriksson

Revisorer

Ordinarie

Anne-Marie Wigertz, lekmannarevisor
Göran Silvferling, lekmannarevisor
KPMG AB, huvudansvarig Daniel Önell

Utsedd av

Nyköpings kommun
”-
Årsstämman

Ersättare

Per Andersson, lekmannarevisor
Christina Södling, lekmannarevisor

Utsedd av

Nyköpings kommun
”-

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

Nyproduktion och renovering

Utifrån ägardirektiv och mål fortsatte bolaget detaljplane- och projekteringsarbete för ett program som skapar möjlighet till nyproduktion samt renovering av bostäder under en period som sträcker sig till och med 2026 och bortom detta årtal. För att säkerställa framtida möjligheter att producera nya bostäder köpte Nyköpingshem under året 190 000 kvadratmeter mark, paketerat som aktiebolag, i direkt anslutning till Marsviken.

Världsläget

Med pågående krig i Europa och Mellanöstern, hög inflation, ett högre ränteläge samt en tidvis volatil energimarknad påverkas Nyköpingshem på ett flertal sätt. Tydligast under 2023 var försämrade möjligheter att reparera, renovera och bygga nytt till tidigare prisnivå.

Finansiering

Ränteläget satte ökat fokus på företagets arbete med finansiering avseende investeringar och låneportföljens uppbyggnad. För att minska ränterisk och räntekostnader amorterades 130 miljoner kronor under 2023 (150 miljoner kronor 2022).

Ekonomi

2023 var utmanande utifrån ekonomi- och verksamhetsstyrningsperspektiv. Framst, ur riskperspektiv, måste framhållas nuvarande hyresförhandlingsmodell. De nivåer som skulle ge kostnadstäckning för inflation, ökade räntekostnader, el- och drivmedelskostnader, samt ökade kostnader för material och köpta tjänster finner inget gehör hos förhandlingsparten. Inte heller hos Hyresmarknadskommittén som ska vara medlande om parterna inte kommer överens. Statligt elstöd erhöles under året vilket till viss del kompenenserade för utfallet i hyresförhandlingarna.

Uthyrningsläget

Företagets intäkter består till absolut största del av hyresinbetalningar. En viss temporär överproduktion av hyresrätter i Nyköping har gjort att företaget allokterat extra resurser till uthyrningsverksamheten för att hålla vakansnivåerna låga.

Kundnöjdhet

Alla hyresgäster hade under året möjlighet att svara på enkätfrågor 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.

Medarbetarnöjdhet

100 procent av medarbetarna svarade på årets undersökning. Målen inom huvudområdena - ledarskap, organisation och information, psykosocial arbetsmiljö, fysisk arbetsmiljö, företagskultur, arbete och utveckling indikerade alla "grönt". Skillnaden mellan medarbetarens förväntan och hur väl företaget motsvarar denna är endast 0,11 (0,17).

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan uppgår vid årets slut till 296 616 (293 621) kvm i 84 (84) st. fastigheter. Antalet bostadslägenheter, inkl. kategoribostäder, uppgår till 4 044 (4 044) st.

Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår under året till 67 (39) Mkr.

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 2,3 (1,6) %, varav för bostäder 2,4 (1,4) %. Efterfrågan på bostäder har varit vikande men ändå god under året. Vakansgraden per 2023-12-31 var 3,0 (1,5) % vilket motsvarar 122 (60) lägenheter. Omflyttningsfrekvensen ligger på 15,0 (15,1) %, vilket innebär att 549 (554) lägenheter har omsatts.

2023 träffades en ettårig överenskommelse med Hyresgästföreningen gällande 2023-06-01 till 2024-03-31. Överenskommelsen innebar att bostadshyrorna höjdes med 4,7 % från 2023-06-01.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 78 (77).

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 2023 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 i form av hyresintäkter uppgår till 362,6 (348,0) Mkr. Årets nettoomsättning ökar med 4,2 (3,1) %. Rörelseresultatet uppgår till 58,5 (39,3) Mkr.

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

Bolagets finansnetto uppgår till -23,7 (-14,5) Mkr.

Fastighetskostnaderna har ökat med 1,3 (8,8) % exklusive avskrivningar.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 34,8 (24,7) Mkr. Efter bokslutsdispositioner 14,2 (-4,4) Mkr och skatt på årets resultat -10,3 (-4,8) Mkr, återstår ett redovisat årsresultat om 38,7 (15,5) Mkr.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 82,5 (68,1) Mkr. Från investeringsverksamheten har -91,8 (-115,4) Mkr avgått. Finansieringsverksamheten innebär ett netto på -130,0 (-150,0). Efter finansieringsverksamheten uppgår årets kassaflöde till -139,3 (-120,2) Mkr.

Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick per årsskiftet till 65,1 (204,4) Mkr.

Finansiering

Räntebärande skulder uppgår till 1 100 (1 230) Mkr. Av de räntebärande skulderna har 820 (720) Mkr en räntebindningstid på över ett år.

På balansdagen uppgår volymen lån med säkerhet i kommunal borgen till 1 100 (1 230) Mkr.

Antalet lån uppgår per 2023-12-31 till 10 (11) st. med en momentan snittränta på 2,10 (0,87) %. Antalet ränteswappar uppgår till 10 (11) st. till ett nominellt värde av 750 (730) 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 normalt inte av kortsiktiga förändringar på marknaden.

Vakanser

För fastighetsbolag med förhandlade och relativt trögrörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan. Efterfrågan på hyresbostäder har varit mycket stark de senaste åren men bedöms nu vara något vikande i Nyköping. Vakansgraden har ändå varit låg 2023 och utgör därför i dagsläget ingen större risk - men extra resurser för att säkerställa ett fortsatt gott uthyrningsläge har skjutits till. 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 2023 amorterades 130 Mkr (150 Mkr 2022). Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 3,04 (2,72) år.

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 marknadsvärden mot bokförda värden sker årligen. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningar när marknadsvärdena ökar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Åren framöver 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.

En större del självfinansiering av de kommande årens investeringar lyfts till att vara en faktor i att nå ägardirektivens mål både på kort och lång sikt. Det höga ränteläget, inflation och ett allmänt ökat kostnadsläge ger att investeringar är svåra att kalkylera till förväntad avkastning. En viss överproduktion av hyresrätter har uppstått i Nyköping och företaget har därför valt att senarelägga de nybyggnadsprojekt som planerats samt har även förstärkt uthyrningsverksamheten.

En kartläggning av företagets ekonomiprocess, ur ett risk- och konsekvensperspektiv, genomfördes tidigare 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.

Nuvarande hyresförhandlingsmodell måste ses som både en risk och en osäkerhetsfaktor ur ett längre perspektiv. De nivåer som skulle ge kostnadstäckning för inflation, ökade räntekostnader, el- och drivmedelskostnader, samt ökade kostnader för material och köpta tjänster finner inget gehör hos förhandlingsparten. Inte heller hos Hyresmarknadskommittén som ska vara medlande om parterna inte kommer överens.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	362 643	348 040	337 625	329 493	303 757
Rörelseresultat	58 579	39 262	50 982	52 087	52 977
Balansomslutning	2 070 177	2 171 576	2 318 020	2 286 539	2 183 518
Årliga fastighetsinvesteringar	67 148	38 965	51 046	114 438	269 729
Medelhya för bostäder, kr/m ²	1 282	1 237	1 214	1 182	1 125
Vakansgrad bostäder (%)	2	1	1	1	1
Omflyttningsfrekvens, (%)	15	15	15	15	12
Avkastning på eget kap. (%)	4,3	3,1	4,8	5,1	6,5
Soliditet (%)	40,1	36,9	33,8	33,1	33,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	174 706	581 803	15 472	781 981
Årets resultat				38 735	38 735
Belopp vid årets utgång	10 000	174 706	581 803	54 207	820 716

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	597 274 732
årets vinst	38 734 750
	636 009 482
disponeras så att i ny räkning överföres	636 009 482
	636 009 482

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 0,014 %. 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 efter ordinarie bolagsstämma.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2, 3	362 643	348 040
Övriga förvaltningsintäkter		17 913	9 946
		380 556	357 986
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-180 081	-177 312
Övriga externa kostnader	4, 5	-23 203	-27 203
Personalkostnader	6	-55 224	-50 644
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-63 048	-62 390
Övriga rörelsekostnader		-485	-1 175
		-322 041	-318 724
Rörelseresultat	7	58 515	39 262
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	725
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	0	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 589	1 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-27 275	-16 689
		-23 686	-14 530
Resultat efter finansiella poster		34 829	24 732
Bokslutsdispositioner	12	14 150	-4 423
Resultat före skatt		48 979	20 309
Skatt på årets resultat	13	-10 244	-4 837
Årets resultat		38 735	15 472

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för dataprogram

14

738

1 007

Pågående implementering av dataprogram

15

0

0

738

1 007

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

16

1 882 025

1 855 149

Inventarier, verktyg och installationer

17

2 689

1 764

Pågående ny- och ombyggnader

18

40 784

62 915

1 925 498

1 919 828

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

19, 20

33 047

19 690

Fordringar hos koncernföretag

21

21 292

12 079

Andra långfristiga värdepappersinnehav

22

40

40

Uppskjuten skattefordran

2 587

679

56 966

32 488

Summa anläggningstillgångar

1 983 202

1 953 323

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 276

4 969

Fordringar hos koncernföretag

217

0

Aktuella skattefordringar

4 564

2 340

Övriga fordringar

23

4 919

3 226

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24

4 867

3 286

21 843

13 821

Kassa och bank

25

65 133

204 432

Summa omsättningstillgångar

86 976

218 253

SUMMA TILLGÅNGAR

2 070 178

2 171 576

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

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

597 275

581 803

Årets resultat

38 735

15 472

636 010

597 275

Summa eget kapital

820 716

781 981

Obeskattade reserver

28

10 942

25 386

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

29

55 328

43 501

Summa avsättningar

55 328

43 501

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

30, 31

1 100 000

1 230 000

Summa långfristiga skulder

1 100 000

1 230 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

13

13

Leverantörsskulder

20 563

34 880

Skulder till koncernföretag

539

123

Övriga skulder

3 054

2 784

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

32

59 023

52 908

Summa kortfristiga skulder

83 192

90 708

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33

2 070 178

2 171 576

2024061420252

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		34 828	24 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34	63 533	62 392
Betald skatt		-2 352	-4 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		96 009	82 681
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 220	-1 585
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 160	4 121
Förändring av leverantörsskulder		-14 317	-14 317
Förändring av kortfristiga skulder		8 205	-2 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten		82 517	68 151
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-68 935	-39 063
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	226
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-22 881	-429
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-91 816	-38 391
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-130 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-130 000	-150 000
Årets kassaflöde		-139 299	-120 240
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		204 432	324 672
Likvida medel vid årets slut		65 133	204 432

Utt

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, utträngs 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.

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 netto redovisas 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 lagstodgats. 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

	2023	2022
Hyresintäkter per rörelsegren		
Bostäder	310 376	303 978
Lokaler	58 112	52 223
Garage	2 762	2 724
P-platser	2 320	2 167
Förråd	542	521
Underhållsrabatter	-4 338	-5 242
Övriga hyresreduktioner	-7 131	-8 331
	362 643	348 040

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.

	2023	2022
Hyresintäkter enligt lokalhyresavtal som förfaller:		
Inom ett år efter balansdagen	12 087	224
Senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	43 458	53 287
Senare än fem år efter balansdagen	3 214	1 186
	58 759	54 697

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:

	2023	2022
Inom ett år	2 504	1 263
Senare än ett år men inom fem år	2 085	1 342
	4 589	2 605

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

	2023	2022
Revisionsuppdrag Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	0	-11
Övriga tjänster Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-282	-47
Revisionsuppdrag KPMG AB	-128	-240
Lekmannarevisorer	-12	-13
	-422	-311

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	33	33
Män	45	44
	78	77
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 695	-1 691
Övriga anställda	-32 472	-29 433
	-34 167	-31 124
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-510	-486
Pensionskostnader för övriga anställda	-2 433	-3 094
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-11 454	-10 416
	-14 398	-13 996
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-48 565	-45 120
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	-510	-486
	-510	-486

2024061420257

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	56 %	50 %
Andel män i styrelsen	44 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	10,22 %	8,62 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	18,41 %	11,89 %

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	725
	0	725

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	4
	0	4

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	3 589	1 430
	3 589	1 430

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-4 884	-5 525
Övriga räntekostnader	-22 391	-11 164
	-27 275	-16 689

Utt

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	-152	-300
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-4 000
Återföring av periodiseringsfonder	14 596	0
Lämnade koncernbidrag	294	123
	14 738	-4 177

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-324	-2 511
Justering avseende tidigare år	0	-428
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9 920	-1 897
Totalt redovisad skatt	-10 244	-4 837

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
		Belopp		Belopp
Redovisat resultat före skatt		48 979		20 309
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-10 090	20,60	-4 184
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-69		-104
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		15		1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-101		-22
Skatteeffekt justering avseende skatt föregående år		0		-428
Skatteeffekt skattemässiga justeringar		0		1 798
Skatteeffekt uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter		0		-1 897
Skatteeffekt underskott		0		0
Redovisad effektiv skatt	20,92	-10 244	23,82	-4 837

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.

Utt

2024061420259

Not 14 Balanserade utgifter för dataprogram

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 346	342
Omklassificeringar		1 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 346	1 346
Ingående avskrivningar	-339	-154
Årets avskrivningar	-269	-186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-608	-339
Utgående redovisat värde	738	1 007

Not 15 Pågående implementering av dataprogram

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	1 058
Omklassificering	0	-1 058
	0	0

Not 16 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 822 586	2 799 517
Omklassificering	84 570	34 251
Utrangeringar	-9 432	-11 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 897 725	2 822 586
Ingående avskrivningar	-903 564	-852 564
Utrangeringar	8 947	10 006
Omklassificering	-48 912	0
Årets avskrivningar	-61 917	-61 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 005 447	-903 564
Ingående nedskrivningar	-63 874	-63 874
Omklassificeringar	53 621	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 253	-63 874
Utgående redovisat värde	1 882 025	1 855 149
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 892 278	1 855 149
Verkligt värde	4 537 303	4 538 384
Taxeringsvärden byggnader	2 200 881	2 200 881
Taxeringsvärden mark	706 385	706 385
	2 907 266	2 907 266

Ull

Under 2023 har en värdering gjorts av hela fastighetsbeståndet med hjälp av en extern värderingsman. 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 043	22 763
Inköp	1 787	677
Försäljningar/utrangeringar	55	-396
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 885	23 043
Ingående avskrivningar	-21 279	-20 438
Försäljningar/utrangeringar	-55	356
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-862	-1 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 196	-21 279
Utgående redovisat värde	2 689	1 764

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 915	58 458
Inköp	67 148	38 965
Omklassificeringar till byggnad och markanläggning	-89 279	-34 251
Omfört mot resultaträkningen	0	-257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 784	62 915
Utgående redovisat värde	40 784	62 915

Not 19 Andelar i dotterbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 690	19 840
Inköp	13 358	0
Avyttring	0	-150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 047	19 690
Utgående redovisat värde	33 047	19 690

Ut

Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts- andel %	Antal andelar	Bokfört värde
Nyköpingshem Oppeby 1 AB	100%	1 000	8 745
Nyköpingshem Oppeby 2 AB	100%	1 000	10 945
Buskhyttan AB	100%	1 000	13 358
			33 047

	Org.nr	Säte
Nyköpingshem Oppeby 1 AB	559090-5799	Nyköping
Nyköpingshem Oppeby 2 AB	559088-0364	Nyköping
Buskhyttan AB	556544-9955	Stockholm

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 079	11 650
Tillkommande fordringar	9 677	429
Avgående fordringar	-465	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 292	12 079
Utgående redovisat värde	21 292	12 079

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 23 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Saldo skattekonto	3 557	2 165
Övriga poster	1 362	1 061
	4 919	3 226

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 347	1 820
Upplupna intäkter	520	1 467
	4 867	3 287

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
	10 000	

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	597 275
årets vinst	38 735
	636 009

disponeras så att i ny räkning överföres	636 009
	636 009

Not 28 Obeskattade reserver

2023-12-31

2022-12-31

Periodiseringsfond 2017	0	5 996
Periodiseringsfond 2018	0	8 600
Periodiseringsfond 2021	6 490	6 490
Periodiseringsfond 2022	4 000	4 000
Ack överavskrivningar inventarier	452	300
	10 942	25 386

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	100	22
---	-----	----

Not 29 Uppskjuten skatteskuld

2023-12-31

2022-12-31

Belopp vid årets ingång	-43 501	-41 759
Årets avsättningar	-11 827	-1 742
Belopp vid årets utgång	-55 328	-43 501

Not 30 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2023-12-31	2022-12-31
Kommuninvest	4,19	1 100 000	1 230 000
		1 100 000	1 230 000
Lån som förfaller efter 5 år		100 000	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	2023-12-31	2021-12-31
Nominellt belopp	750 000	730 000
Marknadsvärde (fordran)	-37 266	-65 893
	712 734	664 107

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetald hyra	-38 662	-36 665
Förskottsbetalat investeringsbidrag	-5 139	-9 302
Upplupna semesterlöner	-2 932	-2 834
Upplupna sociala avgifter	-1 397	-1 304
Upplupna räntekostnader	-3 807	-2 219
Övriga upplupna kostnader	-7 086	-584
	-59 022	-52 908

Not 33 Eventualförpliktelser

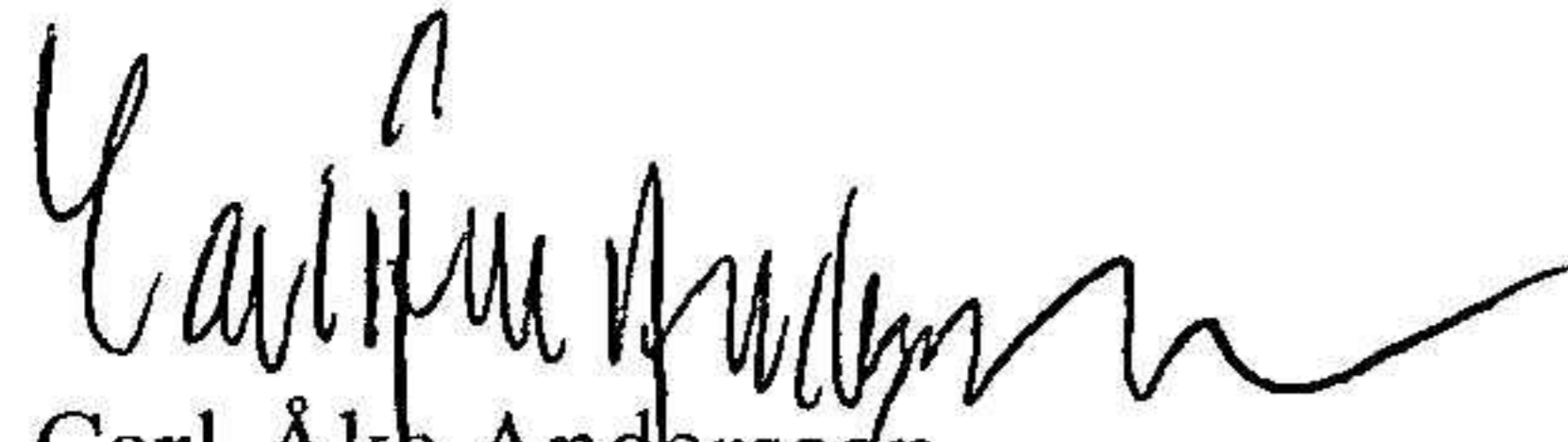
	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande Fastigo	672	616
	672	616

Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	63 048	62 390
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-1 227
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	485	1 175
Omklassificeringar	0	53
	63 533	62 392

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 den 13 mars 2024


Carl-Åke Andersson
Ordförande

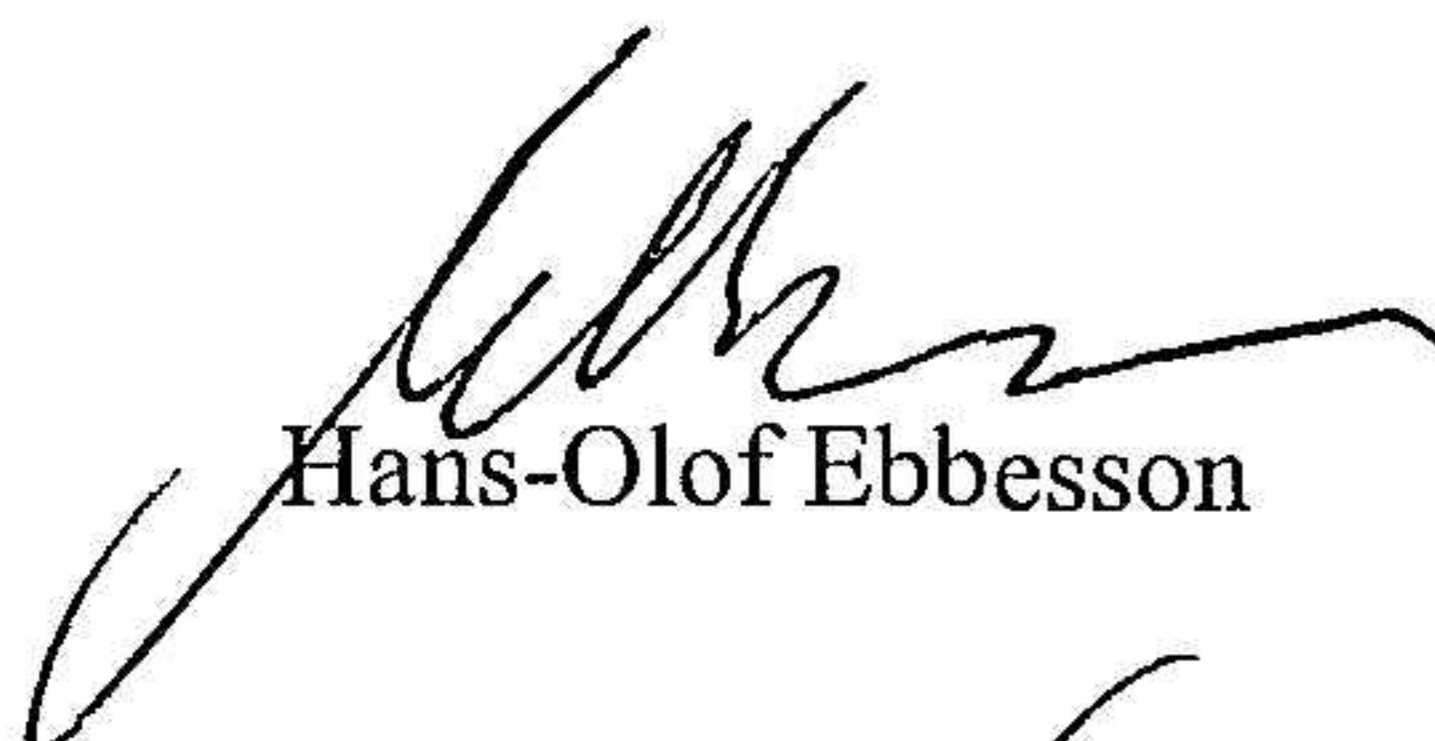

Claes Hagerström


Marita Göransson


Karin Johansson


Elisebeht Markström


Adèle Bergentoft


Hans-Olof Ebbesson

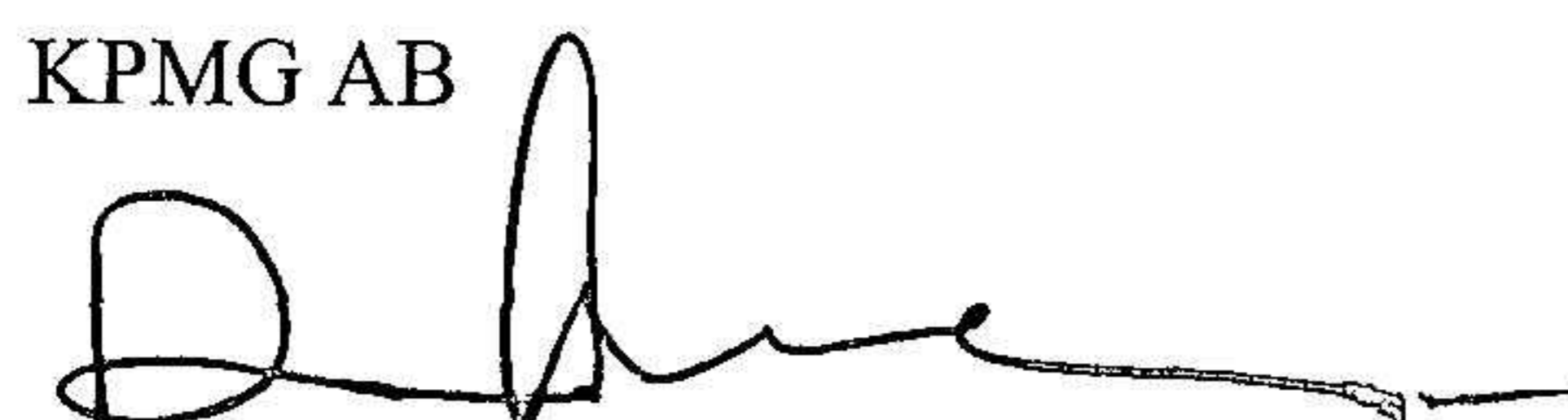

Robert Gryme


Lena Verme


Johan Eriksson
Verkställande direktör

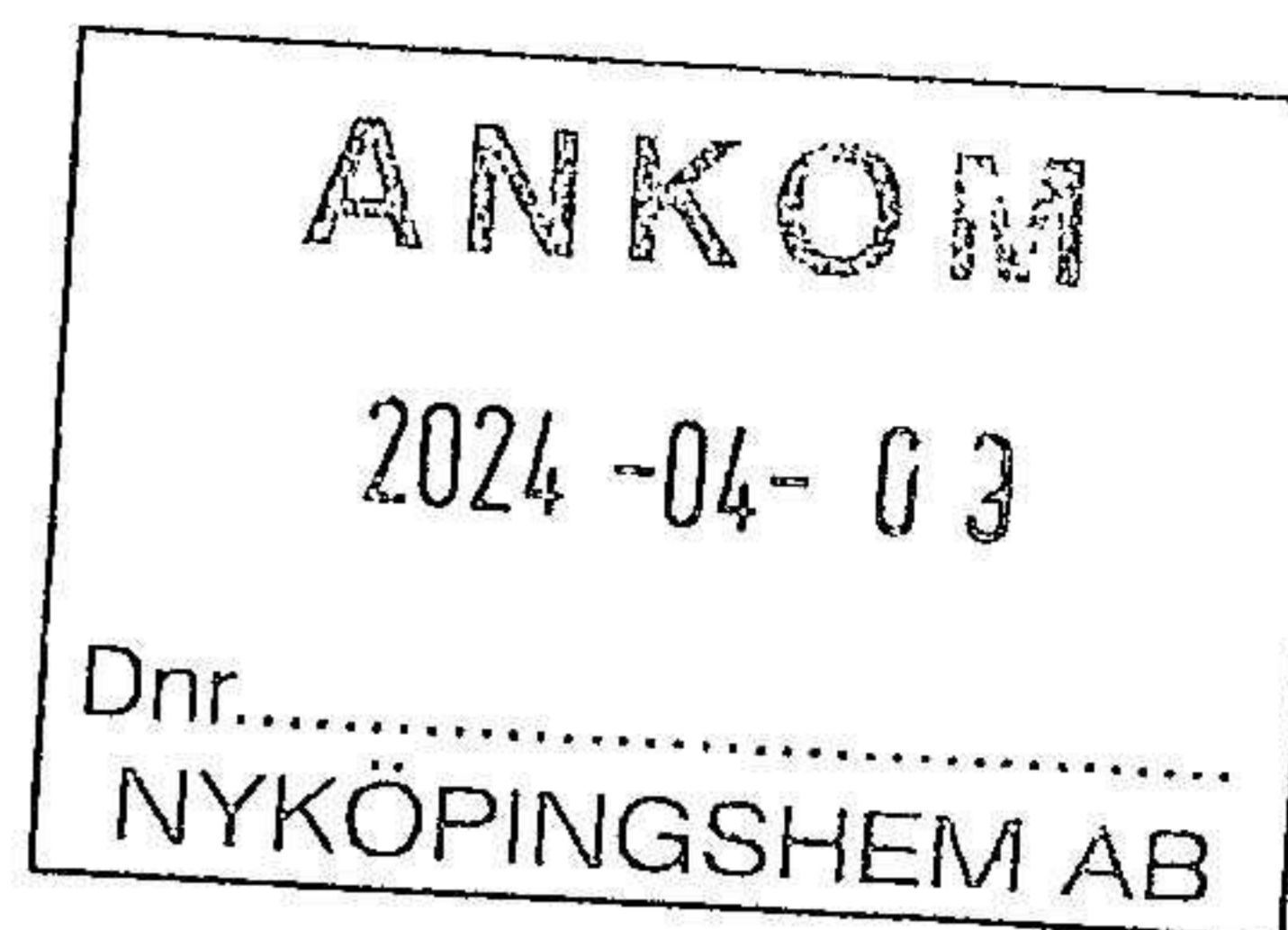
Vår revisionsberättelse har lämnats 5 APRIL 2024

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyköpingshem Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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. 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. 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyköpingshem Aktiebolag enligt god revisorsred 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.

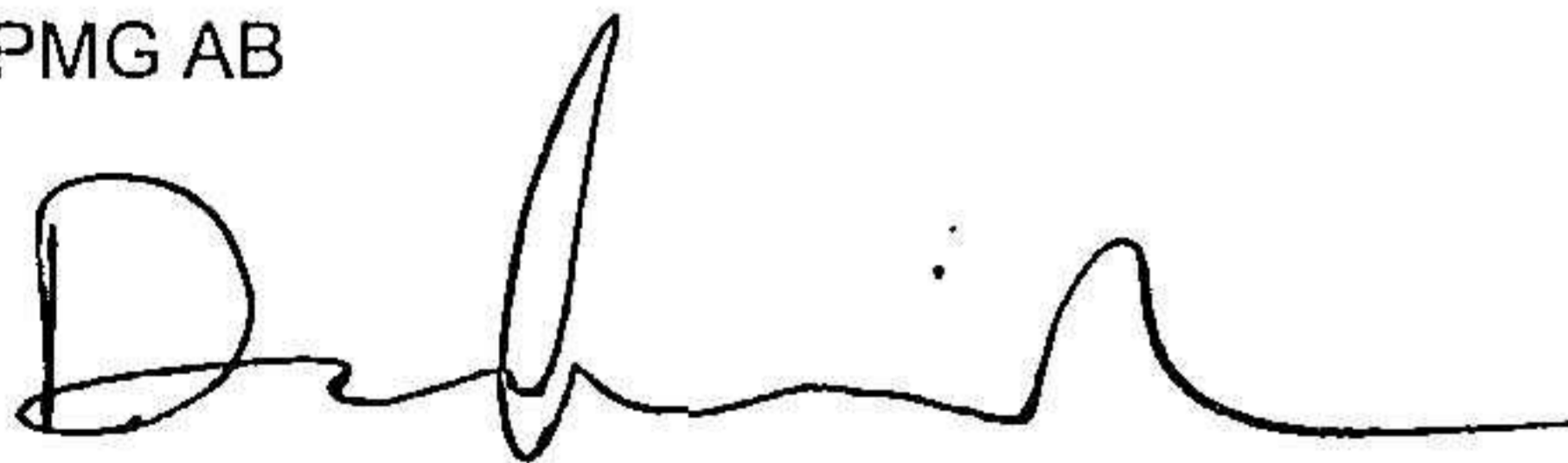
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsred 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.

Linköping den 5 april 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor