

Årsredovisning

för

Nyköpingshem Aktiebolag

556450-9486

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen för Nyköpingshem Aktiebolag får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Nyköpingshem AB, med säte i Nyköping, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020, bolagets sjuttioförsta verksamhetsår.

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

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

Nyköpings Fastighetsförvaltnings AB (org.nr. 556029-0537) har under verksamhetsåret inte bedrivit någon egentlig verksamhet, varför koncernredovisning inte har upprättats. Skyldighet att upprätta koncernredovisning föreligger inte enligt Årsredovisningslagen 7 kap § 5. Bolaget är under avveckling.

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,

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

29 nya lägenheter har färdigställts under 2020.

Mål/uppdrag

På affärsmässiga grunder renovera c:a 100 lägenheter per år.

Utfall

2020 färdigställdes renovering av 156 lägenheter.

Avkastningskrav

Mål/uppdrag

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

Utfall

Årets direktavkastning, årets resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital uppgår till 5,1 (6,5) %

Soliditeten uppgår till 33,1 (33,2) %.

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 allmänmyttans 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 följande sammansättning.

Ordinarie	Utsedd av
Carl-Åke Andersson, ordf.	Nyköpings kommun
Ylva Franzén, vice ordf.	”_
Claes Hagerström, vice ordf.	“_
Karin Johansson	“_
Eva Andersson	“_
Adéle Bergentoft	“_
Stefan Landmark	“_
Lotten Båvik	“_

Suppleanter	Utsedd av
Elisebeht Markström	Nyköpings kommun
Malin Bäckman	”_
Orvar Windisch	”_
Kjell Arvidsson	“_
Jan-Eric Carlsson	“_
Jan-Åke Gunnarsson	“_
Andreas Carlquist	“_
Per Andersson	“_

Arbetsstagarrepresentanter

Ordinarie	
Christer Hallqvist	Vision
Anna Andersson	Fastighetsanställda

Suppleanter	
Patrik Engwall	Vision
Jens Gejskog	Fastighetsanställda

Sammanträden

Styrelsen har hållit 8 sammanträden. Årsstämma hölls 2020-04-23.

Verkställande direktör

Johan Eriksson

Revisorer

Ordinarie

Gunnar Johansson, lekmannarevisor
Anne-Marie Wigertz, lekmannarevisor
Anders Rabb, auktoriserad revisor

Utsedd av

Nyköpings kommun
”-
Årsstämman

Suppleanter

Göran Silvferling, lekmannarevisor
Norma Ingårda, lekmannarevisor
Peter Söderman, 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

Nyköpingshem AB 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. Nybyggnadsprojektet Åkroken, 29 lägenheter, slutfördes under året.

Bolaget genomförde projekteringsarbete för ROT-projekt i befintligt bestånd. Programmet omfattar c:a 1 000 lägenheter för kommande tioårs period. Under året har renovering av 156 lägenheter genomförts.

Omarbetade ägardirektiv gavs till Nyköpingshem vid bolagsstämman våren 2020.

Pandemi

Nyköpingshem har under året inte behövt gå i stabsläge utan har kunnat verka utifrån ordinarie organisation med något anpassade rutiner. Nyköpingshems mål, utifrån pandemin, var och är att uthålligt fungera så normalt som möjligt. Företaget har mycket goda förutsättningar att lyckas nå målet. Intern och extern informationsförmedling, kommunikation, risk- och konsekvensbedömningsarbete utifrån arbetsmiljö-, ekonomi-, kund- och medarbetarperspektiv samt åtgärder utifrån analyser och information har präglat året med avseende på pandemin.

Nyköpingshems position har, utifrån omständigheterna, varit god. Förhöjd frånvaro bland medarbetarna har tidvis dock gett att företaget varit tvunget att prioritera uppgifter - utifrån bemanning. Det har till viss del kunnat kompenseras tack vare goda möjligheter att köpa till resurser av entreprenörer och konsulter.

Ärendehantering

En grundlig analys av bl. a företagets felanmälanrutin resulterade i en processkartläggning av all ärendehantering. Den uppdaterade ärendehanteringsprocessen, inklusive verksamhetssystem, implementerades med start 18/3, 2020. Effektmål är förkortad ärendehanteringstid, dygnet-runt-service

genom e-tjänster, kortare svarstider per telefon, bättre möjlighet att hålla inställelsetider, etcetera. Kvalitetssäkring av ett ärendes hantering med utgångspunkt i kundnytta samt kombinerat med tydlighet och spårbarhet för medarbetaren.

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan uppgår vid årets slut till 290 961 (286 428) kvm i 84 (83) st. fastigheter. Antalet bostadslägenheter, inkl. kategoribostäder, uppgår till 4 013 (3 931) st.

Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår under året till 114,4 (269,7) Mkr.

Marknad

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

Vakansgraden beräknad utifrån intäktsbortfallet har under året uppgått till 1,9 (1,5) %, varav för bostäder 1,0 (1,2) %.

Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt stark under året. Vakansgraden uppgick under 2020 till 1,0 % och var 2020-12-31 1,7%. vilket motsvarar 68 lägenheter. Av dessa 68 lägenheter var 20 stycken medvetet vakantställda för att kunna nyttjas som evakueringslägenheter och 13 stycken avställda för planerade ombyggnationer eller renoveringar. Samtidigt har omflyttningsfrekvensen motsvarat 15 (12) %, vilket innebär att 524 (425) lägenheter har omsatts under året.

Antalet godkända intresseanmälningar, enligt tillämpad uthyrningspolicy, uppgick i januari 2021 till 22 696 (19 302). Företagets intressentregister består inte enbart av aktivt sökande med omedelbart behov av ett boende och kan därför inte anses spegla de verkliga/akuta bostadsbehoven.

2020 träffades en ettårig överenskommelse med Hyresgästföreningen gällande 2020-04-01 till 2021-03-31. Överenskommelsen innebar att bostadshyrorna höjdes med 1,94 % från 2020-05-01.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 75 (69).

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.

Ingen medarbetarundersökning gjordes under 2020 då företaget beslutat om en ny metod och leverantör. Undersökning kommer istället att genomföras under mars 2021.

Företaget har under året arbetat med ett ärende hos Arbetsmiljöverket och det förväntas slutföras under första delen av 2021.

Nettoomsättning och resultat

Bolagets nettoomsättning uppgår till 329,5 (303,7) Mkr. Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 52,1 (52,8) Mkr

Bolagets direktavkastning på eget kapital uppgick till 5,1 (6,5) %, direktavkastning på fastigheternas marknadsvärden uppgick till 3,3 (3,6) %.

Bolagets finansnetto uppgår till -14,5 (-12,3) Mkr

Årets nettoomsättning ökar med 8,5 (5,0) %.

Fastighetskostnaderna har ökat med 14,7 (5,0) % exklusive avskrivningar.

Den samlade underhållsvolymen uppgår till 36,3 (23,4) Mkr eller 127 (82) kr per kvm och år. Det hyresgäststyrda underhållet, enligt rabattmodell, för bostäder svarar för 13,7 (11,9) Mkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 37,6 (40,7) Mkr efter bokslutsdispositioner 2,4 (-0,1) Mkr och skatt på årets resultat -5,0 (-11,7) Mkr, återstår ett redovisat årsresultat om 34,9 (28,8) Mkr.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 74,2 (68,2) Mkr från investeringsverksamheten har -115,4 (-303,0) Mkr avgått. Finansieringsverksamheten innebär ett netto på -80,0 (-300,0). Efter finansieringsverksamheten uppgår årets kassaflöde till 38,8 (65,2) Mkr.

Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick per årsskiftet till 277,5 (238,7) Mkr.

Finansiering

Räntebärande skulder uppgår till 1 380 (1 300) Mkr. Av de räntebärande skulderna har 900 (799) Mkr en räntebindningstid på över ett år.

På balansdagen uppgår volymen lån med säkerhet i kommunal borgen till 1 380 (1 300) Mkr.

Antalet lån uppgår per 2020-12-31 till 12 (13) st. med en momentan snittränta på 1,04 (1,10) %. Antalet ränteswappar uppgår till 11 (9) st. till ett nominellt värde av 630 (430) 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.

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 god de senaste åren och den bedöms vara fortsatt hög även 2021. 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. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2,81 varför effekter av plötsliga och stora är ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

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. I det korta perspektivet utifrån tillgänglig kommunal borgensram och i det långa perspektivet genom förändrade skatteregler som begränsar avdragsrätten för räntekostnader.

En kartläggning av företagens tekniska fastighetsförvaltning, ur perspektivet planerat underhåll kommer att genomföras 2021. Det ska leda till en implementerbar underhållsprocess ett sätt att planera och arbeta som fortsatt säkerställer att företaget förvaltar fastigheter på ett kvalitetssäkrat sätt och utifrån affärsplan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	329 493	303 757	292 862	288 925	282 988
Rörelseresultat	52 087	52 977	62 838	76 580	60 306
Balansomslutning	2 286 539	2 183 518	1 864 812	1 428 357	1 337 863
Årliga fastighetsinvesteringar	114 438	269 729	364 516	117 000	69 000
Medelhyra för bostäder, kr/m ²	1 182	1 125	1 093	1 065	1 054
Vakansgrad bostäder (%)	1	1	1	1	1
Omflyttningsfrekvens, (%)	15	12	12	11	12
Avkastning på eget kap. (%)	5,1	6,5	7,6	9,2	7,7
Soliditet (%)	33,1	33,2	37,3	45,8	45,4
Direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde (%)	3	4	4	4	4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	174 706	497 066	28 848	710 620
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			28 848	-28 848	0
Årets resultat				34 966	34 966
Belopp vid årets utgång	10 000	174 706	525 914	34 966	745 587

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	525 914 579
årets vinst	34 965 976
	560 880 555

disponeras så att i ny räkning överföres	560 880 555
---	-------------

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 0,1 %. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs medbetyggande 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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hysesintäkter	2, 3	329 493	303 757
Övriga förvaltningsintäkter		6 077	8 592
		335 570	312 349
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-159 212	-138 832
Övriga externa kostnader	4, 5	-19 098	-17 114
Personalkostnader	6	-48 102	-48 728
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-57 071	-53 315
Övriga rörelsekostnader		0	-1 383
		-283 483	-259 372
Rörelseresultat	8	52 087	52 977
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	208	287
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-14 675	-12 558
		-14 465	-12 269
Resultat efter finansiella poster		37 622	40 708
Bokslutsdispositioner	12	2 389	-103
Resultat före skatt		40 011	40 605
Skatt på årets resultat	13	-5 045	-11 757
Årets resultat		34 966	28 848

Balansräkning

Tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för dataprogram	14	269	325
Pågående implementering av dataprogram	15	980	759
		1 249	1 084
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16	1 816 515	1 544 646
Inventarier, verktyg och installationer	17	4 238	6 755
Pågående ny- och ombyggnader	18	134 807	348 593
		1 955 560	1 899 994
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19, 20	19 840	19 840
Fordringar hos koncernföretag	21	11 512	11 509
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40
Uppskjuten skattefordran		1 026	1 186
		32 418	32 575
Summa anläggningstillgångar		1 989 227	1 933 653
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 291	2 333
Aktuella skattefordringar		8 275	3 884
Övriga fordringar	23	6 044	1 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 158	3 053
		19 768	11 092
<i>Kassa och bank</i>	25	277 544	238 773
Summa omsättningstillgångar		297 312	249 865
SUMMA TILLGÅNGAR		2 286 539	2 183 518

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26, 27		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		174 706	174 706
		184 706	184 706
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		525 915	497 066
Årets resultat		34 966	28 848
		560 881	525 914
Summa eget kapital		745 587	710 620
Obeskattade reserver	28	14 596	17 078
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	29	37 722	31 408
Summa avsättningar		37 722	31 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30, 31	1 380 000	1 300 000
Summa långfristiga skulder		1 380 000	1 300 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		31	32
Leverantörsskulder		51 406	63 201
Skulder till koncernföretag		787	835
Övriga skulder		2 359	2 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	54 051	58 254
Summa kortfristiga skulder		108 634	124 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33	2 286 539	2 183 518

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		37 621	40 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34	58 926	54 316
Betald skatt		-2 264	-4 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		94 283	90 855
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		42	-601
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 326	-1 272
Förändring av leverantörsskulder		-11 795	-16 618
Förändring av kortfristiga skulder		-3 984	-4 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten		74 220	68 239
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-220	-961
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-115 229	-270 858
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-31 199
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-115 449	-303 018
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		80 000	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80 000	300 000
Årets kassaflöde		38 771	65 221
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		238 773	173 552
Likvida medel vid årets slut		277 544	238 773

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

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.

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 lagstadgats. 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

	2020	2019
Hyresintäkter per rörelsegren		
Bostäder	290 582	263 943
Lokaler	49 759	48 582
Garage	2 494	2 500
P-platser	1 888	1 800
Förråd	495	435
Underhållsrabatter	-7 058	-6 699
Övriga Hyresreduktioner	-8 667	-6 805
	329 493	303 756

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 2020 års hyresnivå.

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

	2020	2019
Hyresintäkter enligt lokalhyresavtal som förfaller:		
Inom ett år efter balansdagen	499	324
Senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	45 478	22 888
Senare än fem år efter balansdagen	1 187	23 896
	47 164	47 108

Not 4 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 957 716 kronor.

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

	2020	2019
Inom ett år	1 202	689
Senare än ett år men inom fem år	2 569	1 239
Senare än fem år		0
	3 771	1 928

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

	2020	2019
Revisionsuppdrag Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-200	-200
Övriga tjänster Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	0	-152
Lekmannarevisorer	-10	-10
	-210	-362

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	31	29
Män	44	39
	75	68
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 432	-1 648
Övriga anställda	-28 132	-27 419
	-29 564	-29 067
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-506	-508
Pensionskostnader för övriga anställda	-3 582	-3 518
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-8 167	-8 719
	-12 255	-12 745

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-41 819	-41 812
--	----------------	----------------

Pensionsförpliktelser

Nuvarande styrelse och verkställande direktör	-506	-508
	-506	-508

Verkställande direktörens uppsägningstid är tre månader från bolagets sida och tre månader från verkställande direktörens sida. För verkställande direktören gäller pensionsutfästelse enligt gällande kollektivavtal och inom ramen för ITP-planen. Andra avgångsersättningar än ovan nämnda löneförpliktelser och uppsägningstider förekommer ej vad avser styrelse och verkställande direktör.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	63 %	67 %
Andel män i styrelsen	37 %	33 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

Not 7 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Planenliga avskrivningar	55 426	53 315
Planenliga avskrivningar för nedskrivningar	1 645	0
	57 071	53 315

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	9,89 %	10,22 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	17,02 %	17,38 %

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2020	2019
Erhållna utdelningar	2	2
	2	2

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från koncernföretag	1	3
Övriga ränteintäkter	207	284
	208	287

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till koncernföretag	-5 679	-4 768
Övriga räntekostnader	-8 995	-7 790
	-14 674	-12 558

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Återföring periodiseringsfond	2 482	0
Övriga bokslutsdispositioner	-93	-103
	2 389	-103

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-13
Justering avseende tidigare år	1 429	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 474	-11 745
Totalt redovisad skatt	-5 045	-11 757

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Belopp		Belopp	
Redovisat resultat före skatt		37 621		40 606
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-8 051	21,40	-8 690
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-25		-24
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-18		-18
Skatteeffekt justering avseende skatt föregående år		1 429		
Skatteeffekt skattemässiga justeringar		8 369		8 719
Skatteeffekt uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter		-6 474		-11 745
Skatteeffekt underskott		-275		
Redovisad effektiv skatt		-5 045		-11 757

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.

Not 14 Balanserade utgifter för dataprogram

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	342	0
Omklassificeringar	13	342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	355	342
Ingående avskrivningar	-17	0
Årets avskrivningar	-69	-17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86	-17
Utgående redovisat värde	269	325

Not 15 Pågående implementering av dataprogram

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	759	0
Årets inköp	221	961
Omklassificering	0	-202
	980	759

Not 16 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 358 963	2 040 532
Omklassificering	326 124	341 101
Försäljningar/utrangeringar	-12 538	-22 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 672 549	2 358 963
Ingående avskrivningar	-751 815	-729 780
Försäljningar/utrangeringar	12 539	21 327
Årets avskrivningar	-51 239	-43 362
Avskrivningar återföring nedskrivning	-1 645	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-792 160	-751 815
Ingående nedskrivningar	-62 502	-55 350
Återförda nedskrivningar	10 728	
Årets nedskrivningar	-12 100	-7 152
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-63 874	-62 502
Utgående redovisat värde	1 816 515	1 544 646
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 816 515	1 544 646
Verkligt värde	4 067 167	3 538 564
Taxeringsvärden byggnader	1 616 214	1 389 673
Taxeringsvärden mark	552 087	552 087
	2 168 301	1 941 760

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 525	30 716
Inköp	792	1 130
Försäljningar/utrangeringar	-2 042	-7 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 275	24 525
Ingående avskrivningar	-17 770	-22 036
Försäljningar/utrangeringar	1 480	7 049
Årets avskrivningar	-2 747	-2 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 037	-17 771
Utgående redovisat värde	4 238	6 755

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	348 593	420 268
Inköp	114 439	269 729
Omklassificeringar till byggnad och markanläggning	-326 124	-341 240
Kostnadsförts i resultaträkningen	-2 101	-164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 807	348 593
Utgående redovisat värde	134 807	348 593

Not 19 Andelar i dotterbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 840	150
Inköp	0	19 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 840	19 840
Utgående redovisat värde	19 840	19 840

Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts- andel %	Antal andelar
Nyköpings Fastighetsförvaltnings AB	100	1 500
Nyköpingshem Oppeby 1 AB	100	1 000
Nyköpingshem Oppeby 2 AB	100	1 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Nyköpings Fastighetsförvaltnings AB	556029-0537	Nyköping	874	31
Nyköpingshem Oppeby 1 AB	559088-0364	Nyköping	39	0
Nyköpingshem Oppeby 2 AB	559090-5799	Nyköping	39	0

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 509	0
Tillkommande fordringar	3	11 509
Avgående fordringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 512	11 509
Utgående redovisat värde	11 512	11 509

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 23 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	5 584	1 206
Övriga poster	460	616
	6 044	1 822

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	2 445	2 585
Upplupna intäkter	713	469
	3 158	3 054

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

2020-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	525 915
årets vinst	34 966
	560 881

disponeras så att i ny räkning överföres	560 881
---	---------

Not 28 Obeskattade reserver

2020-12-31

2019-12-31

P-fond 2015	0	2 482
P-fond 2017	5 996	5 996
P-fond 2018	8 600	8 600
	14 596	17 078

Not 29 Uppskjuten skatteskuld

2020-12-31

2019-12-31

Belopp vid årets ingång	-31 408	-19 860
Årets avsättningar	-6 314	-11 548
Belopp vid årets utgång	-37 722	-31 408

Not 30 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Kommuninvest	0,7	1 380 000	1 300 000
		1 380 000	1 300 000
Lån som förfaller efter 5 år		150 000	170 000

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	2020-12-31	2019-12-31
Nominellt belopp	630 000	430 000
Marknadsvärde	-13 870	-8 659
	616 130	421 341

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetald hyra	-26 903	-28 349
Förskottsbetalat investeringsbidrag	-20 810	-22 306
Upplupna semesterlöner	-2 870	-2 630
Upplupna sociala avgifter	-1 292	-1 172
Upplupna räntekostnader	-1 111	-1 192
Upplupna kostnader el och fjärrvärme	0	-232
Övriga upplupna kostnader	-1 065	-2 373
	-54 051	-58 254

Not 33 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtagande Fastigo	581	496
	581	496

Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	57 071	53 315
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-246	-563
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	1 383
Omklassificeringar	2 101	164
Övriga poster	0	17
	58 926	54 316

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 2021-02-25

Carl-Åke Andersson
Ordförande

Eva Andersson

Adèle Bergentoft

Lotten Båvik

Ylva Franzén

Claes Hagerström

Karin Johansson

Stefan Landmark

Johan Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Rabb
Auktoriserad revisor