

Årsredovisning
för
Nyköpingshem Aktiebolag
556450-9486

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen och verkställande direktören för Nyköpingshem Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024.

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 samhällelig allmän 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,

Marsviksstrand 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 2024. Ägardirektivet är dock uppfyllt utifrån att företaget har skapat förutsättningar för att producera bostäder i den utsträckning som efterfrågas.

Mål/uppdrag

Bolaget ska på affärsmässiga grunder renovera ca 100 lägenheter per år.

Utfall

2024 färdigställdes renovering av 60 lägenheter. Medeltal sedan 2015 är 110 (115) lgh/år.

Avkastningskrav

Mål/uppdrag

Bolaget ska långsiktigt generera en direktavkastning på eget kapital på 5 % per år och soliditeten ska uppgå till minst 20 %.

Utfall

Årets direktavkastning, dvs årets resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital uppgår till 3,0 (4,3) %. Soliditeten uppgår till 40,4 (40,1) %.

Miljö och energi

Mål/uppdrag

Bolaget ska långsiktigt minska sin 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

Bolaget ska 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.

Uth

Styrelse

Styrelsen, som är utsedd av kommunfullmäktige i Nyköping kommun, har för 2024 följande sammansättning.

Ordinarie

Carl-Åke Andersson, ordf.
Claes Hagerström, vice ordf.
Marita Göransson, vice ordf
Karin Johansson
Elisebeht Markström
Adéle Bergentoft
Hans-Olof Ebbesson
Robert Gryme
Lena Verme

Utsedd av

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

Suppleanter

Jan-Åke Gunnarsson
Anders Grahn
Sten Friberg

Utsedd av

Nyköpings kommun
”_
”_

Arbetsstagarrepresentanter

Patrik Engwall

Vision

Sammanträden

Styrelsen har hållit 9 sammanträden. Årsstämma hölls 2024-05-22.

Verkställande direktör

Johan Eriksson

Revisorer

Ordinarie

Anne-Marie Wigertz, lekmannarevisor
Göran Silvferring, lekmannarevisor
Daniel Önell, auktoriserad revisor

Utsedd av

Nyköpings kommun
”_
Årsstämman

Suppleanter

Per Andersson, lekmannarevisor
Christina Södling, 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

Omvärldsfaktorer

Omvärldsläget har påverkat Nyköpingshem på liknande sätt som Nyköpings kommun och Sverige i övrigt. Ränteläget, med vad som kan antas vara en ny "normalränta", satte ökat fokus på företagets arbete med finansiering avseende investeringar och låneportföljens uppbyggnad utifrån riskexponering. Nyköpingshem har mycket låg belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde och hög soliditet, men en högre räntenivå ger ändå att låneportföljen framöver ska övervägas att minskas ytterligare.

2024 innebar en rad utmanande parametrar utifrån ekonomi- och verksamhetsstyrningsperspektiv. Främst osäkerheten kring utfall i hyresförhandlingarna samt ränte-, el-, vatten- och fjärrvärmekostnader - men också ökade kostnader för material och köpta tjänster.

Förhandlingarna med Hyresgästföreningen har under ett flertal år inte gett kostnadstäckning vilket till största del kan förklaras utifrån den förhandlingsmodell som förelegat. Ändras inte förutsättningarna så att kostnadstäckning är parternas grundnivå vid förhandling kommer det vara tvunget att kompenseras för genom en ambitionsminskning i underhåll och förvaltning. Ett skeende som på sikt ger en ond nedåtgående spiral och som är oönskad både av företaget och hyresgästerna.

Uthyrningsläget

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

Kundnöjdhet

Alla hyresgäster hade under året möjlighet att svara på enkätfrågor - under en rullande tolv månaders period. Resultatet för kundnöjdhet 2024, på övergripande nivå, är 80% och visar därmed på 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 0,02 (0,11). Företagets eNPS (employee Net Promoter Score) ligger på +68.

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan uppgår vid årets slut till 293 500 (293 616) kvm i 84 (84) st. fastigheter. Antalet bostadslägenheter, inkl. kategoribostäder, uppgår till 4 045 (4 044) st.

Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår under året till 78 (67) 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 2,9 (2,3) %, varav för bostäder 3,1 (2,4) %. Efterfrågan på bostäder har varit vikande under året. Vakansgraden per 2024-12-31 var 3,4 (3,0) % vilket motsvarar 126 (122) lägenheter. Omflyttningsfrekvensen ligger på 17 (15) %, vilket innebär att 623 (549) lägenheter har omsatts.

2024 träffades en ettårig överenskommelse med Hyresgästföreningen gällande 2024-04-01 till 2025-03-31. Överenskommelsen innebär att bostadshyrorna höjdes med 5,3 % från 2024-04-01.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 79 (78).

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 2024 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 383,9 (362,6) Mkr. Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 49,3 (58,5) Mkr.

Bolagets direktavkastning på eget kapital uppgick till 3,0 (4,3) %, direktavkastning på fastigheternas marknadsvärden uppgick till 2,8 (3,2) %.

Bolagets finansnetto uppgår till -24,4 (-23,7) Mkr. Årets nettoomsättning ökar med 5,9 (4,2) %.

Fastighetskostnaderna har ökat med 11,5 (1,3) % exklusive avskrivningar.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 24,9 (34,8) Mkr, och efter bokslutsdispositioner på 10,2 (14,2) Mkr och skatt på årets resultat -7,5 (-10,3) Mkr, återstår ett redovisat årsresultat om 27,6 (38,7) Mkr.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 85,7 (82,5) Mkr. Från investeringsverksamheten har -78,4 (-91,8) Mkr avgått. Finansieringsverksamheten innebär ett netto på 0 (-130). Efter finansieringsverksamheten uppgår årets kassaflöde till 7,3 (-139,3) Mkr.

Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick per årsskiftet till 72,4 (65,1) Mkr.

Finansiering

Räntebärande skulder uppgår till 1 100 (1 100) Mkr. Av de räntebärande skulderna har 840 (750) Mkr en räntebindningstid på över ett år. Antalet lån uppgår per 2024-12-31 till 10 (10) st. med en momentan snittränta på 1,6 (2,1) %. Antalet ränteswappar uppgår till 10 (10) st. till ett nominellt värde av 750 (750) Mkr. På balansdagen uppgår volymen lån med säkerhet i kommunal borgen till 1 100 (1 100) 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 och värme) 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 vikande under året. Vakansgraden har ändå varit förhållandevis låg 2024 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 2024 refinansierades 240 Mkr. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 3,73 (3,04) 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 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 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. I rådande marknad med vikande efterfrågan koncentreras dock resurserna till underhållsåtgärder. Åtgärderna i det befintliga beståndet inkluderar teknisk upprustning och 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. 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.

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	383 912	362 643	348 040	337 625	329 493
Rörelseresultat	49 320	58 515	39 262	50 982	52 087
Balansomslutning	2 100 867	2 070 178	2 171 576	2 318 020	2 286 539
Årliga fastighetsinvesteringar	77 965	67 148	38 965	51 046	114 438
Medelhyra för bostäder, kr/m ²	1 336	1 282	1 237	1 214	1 182
Vakansgrad bostäder (%)	3	2	1	1	1
Omflytningsfrekvens, (%)	17	15	15	15	15
Avkastning på eget kap. (%)	3,0	4,3	3,1	4,8	5,1
Soliditet (%)	40,4	40,1	36,9	33,8	33,1

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	636 009		820 716
Årets resultat				27 586	27 586
Belopp vid årets utgång	10 000	174 706	636 009	27 586	848 301

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	636 009 482
årets vinst	27 585 941
	663 595 423
disponeras så att	
i ny räkning överföres	663 595 423
	663 595 423

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 0,017 %. 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.

44

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Hysesintäkter	2, 3	383 912	362 643
Övriga förvaltningsintäkter		10 124	17 913
		394 036	380 556
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-205 589	-180 081
Övriga externa kostnader	4, 5	-23 468	-23 203
Personalkostnader	6	-60 579	-55 224
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-55 004	-63 048
Övriga rörelsekostnader		-76	-485
		-344 716	-322 041
Rörelseresultat	7	49 320	58 515
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	4	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 879	3 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-26 306	-27 275
		-24 423	-23 686
Resultat efter finansiella poster		24 897	34 829
Bokslutsdispositioner	11	10 206	14 150
Resultat före skatt		35 103	48 979
Skatt på årets resultat	12	-7 517	-10 244
Årets resultat		27 586	38 735

40

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för dataprogram	13	486	738
		486	738

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	1 897 747	1 882 025
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 263	2 689
Pågående ny- och ombyggnader	16	49 049	40 784
		1 949 059	1 925 498

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	17, 18	33 047	33 047
Fordringar hos koncernföretag	19	21 354	21 292
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Uppskjuten skattefordran		4 269	2 587
		58 710	56 966

Summa anläggningstillgångar		2 008 255	1 983 202
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 960	7 276
Fordringar hos koncernföretag		114	217
Aktuella skattefordringar		4 522	4 564
Övriga fordringar	21	1 996	4 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	6 612	4 867
		20 204	21 843

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	23	72 408	65 133
		92 612	86 976

SUMMA TILLGÅNGAR		2 100 867	2 070 178
-------------------------	--	------------------	------------------

Uti

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

24, 25

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000

10 000

Reservfond

174 706

174 706

184 706

184 706

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

636 009

597 275

Årets resultat

27 586

38 735

663 595

636 010

Summa eget kapital

848 301

820 716

Obeskattade reserver

26

374

10 942

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

27

64 852

55 328

Summa avsättningar

64 852

55 328

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

28, 29

1 100 000

1 100 000

Summa långfristiga skulder

1 100 000

1 100 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

13

13

Leverantörsskulder

31 962

20 563

Skulder till koncernföretag

632

539

Övriga skulder

2 802

3 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30

51 931

59 023

Summa kortfristiga skulder

87 340

83 192

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31

2 100 867

2 070 178

Uu

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

24 897

34 828

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

32

55 436

63 533

Betald skatt

367

-2 352

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

80 700

96 009

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-39

-4 220

Förändring av kortfristiga fordringar

1 218

-3 160

Förändring av leverantörsskulder

11 399

-14 317

Förändring av kortfristiga skulder

-7 614

8 205

Kassaflöde från den löpande verksamheten

85 664

82 517

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-78 389

-68 935

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-22 881

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-78 389

-91 816

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-130 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-130 000

Årets kassaflöde

7 275

-139 299

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

65 133

204 432

Likvida medel vid årets slut

72 408

65 133

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.

U.S.
U.S.

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.

Utu

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

	2024	2023
Hyresintäkter per rörelsegrän		
Bostäder	325 524	310 376
Lokaler	61 863	58 112
Garage	2 927	2 762
P-platser	2 384	2 320
Förråd	593	542
Underhållsrabatter	-3 754	-4 338
Övriga hyresreduktioner	-5 626	-7 131
	383 912	362 643

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 2025 års hyresnivå.

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

	2024	2023
Hyresintäkter enligt lokalhyresavtal som förfaller:		
Inom ett år efter balansdagen	2 500	12 087
Senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	26 485	43 458
Senare än fem år efter balansdagen	30 024	3 214
	59 008	58 759

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:

	2024	2023
Inom ett år	3 220	2 504
Senare än ett år men inom fem år	5 626	2 085
	8 845	4 589

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.

	2024	2023
Övriga tjänster Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	0	-282
Revisionsuppdrag KPMG AB	-444	-128
Lekmannarevisorer	-12	-12
	-457	-422

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	31	33
Män	48	45
	79	78
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 729	-1 695
Övriga anställda	-35 479	-32 472
	-37 208	-34 167
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-563	-510
Pensionskostnader för övriga anställda	-2 679	-2 433
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-12 386	-11 454
	-15 628	-14 398
Övriga personalkostnader	-7 743	-6 659
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och övriga personalkostnader	-60 579	-55 224

Uu

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

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	10,26 %	10,22 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	18,60 %	18,41 %

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Erhållna utdelningar	4	0
	4	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	1 879	3 589
	1 879	3 589

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-4 688	-4 884
Övriga räntekostnader	-21 618	-22 391
	-26 306	-27 275

Utt

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	78	-152
Återföring av periodiseringsfonder	10 490	14 596
Lämnade koncernbidrag	-362	-294
	10 206	14 150

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-324
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	324	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7 842	-9 920
Totalt redovisad skatt	-7 517	-10 244

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
		Belopp		Belopp
Redovisat resultat före skatt		35 103		48 979
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 231	20,60	-10 090
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-123		-69
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		20		15
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-57		-101
Justering avseende tidigare år		-126		0
Redovisad effektiv skatt	21,41	-7 517	20,92	-10 244

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.

Uth

Not 13 Balanserade utgifter för dataprogram

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 346	1 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 346	1 346
Ingående avskrivningar	-608	-339
Årets avskrivningar	-252	-269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-861	-608
Utgående redovisat värde	486	738

Not 14 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 897 725	2 822 586
Omklassificering	69 700	84 570
Utrangeringar	-1 590	-9 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 965 834	2 897 725
Ingående avskrivningar	-1 005 447	-903 564
Utrangeringar	1 515	8 947
Omklassificering	0	-48 912
Årets avskrivningar	-64 155	-61 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 068 087	-1 005 447
Ingående nedskrivningar	-10 253	-63 874
Återförda nedskrivningar	10 253	0
Omklassificering	0	53 621
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-10 253
Utgående redovisat värde	1 897 747	1 882 025
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 897 747	1 892 278
Verkligt värde	4 630 654	4 537 303
Taxeringsvärden byggnader	2 200 355	2 200 881
Taxeringsvärden mark	771 054	706 385
	2 971 409	2 907 266

Under 2023 genomfördes en värdering hela fastighetsbeståndet med hjälp av en extern värderingsman. Under 2024 har värderingen uppdaterats för en del av beståndet. 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 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 885	23 043
Inköp	424	1 787
Försäljningar/utrangeringar	-7 510	55
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 799	24 885
Ingående avskrivningar	-22 196	-21 279
Försäljningar/utrangeringar	7 510	-55
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-849	-862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 536	-22 196
Utgående redovisat värde	2 263	2 689

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 784	62 915
Inköp	77 965	67 148
Omklassificeringar till byggnad och markanläggning	-69 700	-89 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 049	40 784
Utgående redovisat värde	49 049	40 784

Not 17 Andelar i dotterbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 047	19 690
Inköp	0	13 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 047	33 047
Utgående redovisat värde	33 047	33 047

440

Not 18 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
Marsviksstrand 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
Marsviksstrand AB	556544-9955	Nyköping

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 292	12 079
Tillkommande fordringar	280	9 677
Avgående fordringar	-218	-465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 354	21 292
Utgående redovisat värde	21 354	21 292

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 21 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Saldo skattekonto	37	3 557
Övriga poster	1 959	1 362
	1 996	4 919

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 810	4 347
Upplupna intäkter	802	520
	6 612	4 867

Uti

Not 23 Likvida medel

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

Not 24 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	10 000	1 000
	10 000	

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	636 009
årets vinst	27 586
	663 595

disponeras så att i ny räkning överföres	663 595
	663 595

Not 26 Obeskattade reserver

2024-12-31

2023-12-31

Periodiseringsfond 2021	0	6 490
Periodiseringsfond 2022	0	4 000
Ack överavskrivningar inventarier	374	452
	374	10 942

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	57	101
---	----	-----

Not 27 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31

2023-12-31

Belopp vid årets ingång	-55 328	-43 501
Årets avsättningar	-9 524	-11 827
Belopp vid årets utgång	-64 852	-55 328

Not 28 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31
Kommuninvest	2,76	1 100 000
		1 100 000
Lån som förfaller efter 5 år		100 000

Not 29 Finansiella instrument och riskhantering

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

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas	2024-12-31
Nominellt belopp	750 000
Marknadsvärde (fordran)	-27 685
	722 315

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetald hyra	-39 586	-38 662
Förskottsbetalat investeringsbidrag	-2 272	-5 139
Upplupna semesterlöner	-3 232	-2 932
Upplupna sociala avgifter	-1 537	-1 397
Upplupna räntekostnader	-1 693	-3 807
Övriga upplupna kostnader	-3 611	-7 086
	-51 931	-59 023

Not 31 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande Fastigo	733	672
	733	672

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	55 004	63 048
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	76	485
Övriga poster	355	0
	55 435	63 533

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 27 februari 2025


Carl-Åke Andersson
Ordförande


Claes Hagerström


Marita Göransson


Karin Johansson


Elisebeht Markström


Adèle Bergentoft


Hans-Olof Ebbesson

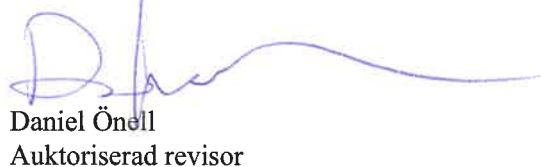

Robert Gryme


Lena Verme


Johan Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 26 MARS 2025

KPMG AB


Daniel Önell
Auktoriserad revisor