

Årsredovisning
för
Nyköpingshem Aktiebolag
556450-9486

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

1 (24)

Styrelsen och verkställande direktören för Nyköpingshem Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

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.

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

2 (24)

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 2025. 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

2025 färdigställdes renovering av 70 lägenheter. Medeltal sedan 2015 är 106 (110) 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 5,1 (3,0) %. Soliditeten uppgår till 41,3 (40,4) %.

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.

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

3 (24)

Styrelse

Styrelsen, som är utsedd av kommunfullmäktige i Nyköping kommun, har för 2025 följande sammansättning.

Ordinarie

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

Utsedd av

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

Suppleanter

Jan-Åke Gunnarsson
Anders Grahm
Sten Friberg (avliden 4 november 2025)

Utsedd av

Nyköpings kommun
”-
”-

Arbetsstagarrepresentanter

Patrik Engwall
Anna Söderkvist

Vision
Fastighets

Sammanträden

Styrelsen har hållit 8 sammanträden. Årsstämma hölls 2025-05-21.

Verkställande direktör

Johan Eriksson (tom 2025-09-30)
Sofia Thunberg (from 2025-10-01)

Revisorer

Ordinarie

Anne-Marie Wigertz, lekmannarevisor
Göran Silverling, lekmannarevisor
Mikael Käll, auktoriserad revisor

Utsedd av

Nyköpings kommun
”-
Årsstämman

Suppleanter

Per Andersson, lekmannarevisor
Christina Södling, lekmannarevisor
Anders Petersson, auktoriserad revisor

Utsedd av

Nyköpings kommun
”-
Årsstämman

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

4 (24)

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 har stabiliserats på en nivå som kan betraktas som en ny "normalränta" vilket har ökat fokus på bolagets finansiering och riskhantering. 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.

2025 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. Under året har Nyköpingshem intensifierat arbetet med att stärka kostnadskontrollen inom reparationer och underhåll. Ett särskilt fokus har lagts på att minska beroendet av externa köpta tjänster genom att i större utsträckning utnyttja och utveckla den interna kompetensen.

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. Under 2026 står Nyköpingshem inför en situation som präglas av en mer konkurrensutsatt hyresmarknad. Befolkningsprognoserna har reviderats nedåt vilket påverkar efterfrågan på hyresrätter samtidigt som nyproduktionstakten varit hög, vilket ökar risken för fler vakanser, särskilt i nyproducerade bostäder och mindre attraktiva lägenheter i det äldre beståndet. Genom en ökad marknadsföringsinsats, högre krav på en effektiv uthyrning och en digitalt intensifierad kunddialog säkerställer vi att Nyköpingshem har ett fortsatt fokus på att hålla vakansnivån låg.

Kundnöjdhet

Alla hyresgäster hade under året möjlighet att svara på enkätfrågor - under en rullande tolv månadersperiod. Resultatet för kundnöjdhet 2025, 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 +49.

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

5 (24)

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan uppgår vid årets slut till 293 543 (293 500) kvm i 84 (84) st. fastigheter. Antalet bostadslägenheter, inkl. kategoribostäder, uppgår till 4 045 (4 045) st.

Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår under året till 56 (78) Mkr.

Marknad

Vakansgraden beräknad utifrån intäktsbortfallet har under året uppgått till 3,5 (2,9) %, varav för bostäder 3,3 (3,1) %. Efterfrågan på bostäder har varit vikande under året. Vakansgraden per 2025-12-31 var 2,5 (3,4) % vilket motsvarar 101 (126) lägenheter. Omflyttningsfrekvensen ligger på 15 (17) %, vilket innebär att 569 (623) lägenheter har omsatts.

2025 träffades en ettårig överenskommelse med Hyresgästföreningen gällande 2025-04-01 till 2026-03-31. Överenskommelsen innebär att bostadshyrorna höjdes med 4,78 %.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 83 (79). 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 2025 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 397,4 (383,9) Mkr. Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 68,3 (49,3) Mkr.

Bolagets direktavkastning på eget kapital uppgick till 5,1 (3,0) %, direktavkastning på fastigheternas marknadsvärden uppgick till 3,5 (2,8) %. Bolagets finansnetto uppgår till -24,4 (-24,4) Mkr. Årets nettoomsättning ökar med 3,5 (5,9) %. Fastighetskostnaderna har ökat med 5,3 (11,5) % exklusive avskrivningar.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 43,9 (24,9) Mkr, och efter bokslutsdispositioner på -0,6 (10,2) Mkr och skatt på årets resultat -9,4 (-7,5) Mkr, återstår ett redovisat årsresultat om 33,9 (27,6) Mkr.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 100,1 (85,7) Mkr. Från investeringsverksamheten har -58,8 (-78,4) Mkr avgått. Finansieringsverksamheten innebär ett netto på 0 (0). Efter finansieringsverksamheten uppgår årets kassaflöde till 41,4 (7,3) Mkr.

Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick per årsskiftet till 113,8 (72,4) Mkr.

Finansiering och användning av finansiella instrument

Räntebärande skulder med säkerhet i kommunal borgen uppgår till 1 100 (1 100) Mkr. Av de räntebärande skulderna har 815 (840) Mkr en räntebindningstid på över ett år. Antalet lån per 2025-12-31 uppgår till 10 (10) st. Bolaget innehar ränteswappar för att styra sin exponering avseende ränterisk. Antalet ränteswappar uppgår till 8 (10) st och har ett nominellt värde av 600 (750) Mkr. Per 2025-12-31 uppgår den momentana snitträntan för räntebärande skulder, med beaktande av räntesäkringar, till 1,9 (1,6) %. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning.

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 2025 och utgör därför i dagsläget ingen större risk. Det är viktigt att bolagets utbud av lägenheter upplevs som attraktivt för att minimera risken för framtida vakanser.

Drift- och underhållskostnader

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

Räntor

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna för Nyköpingshem och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker utifrån fastställd finanspolicy. Under 2025 refinansierades 170 Mkr. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2,96 (3,73) 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)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	397 455	383 912	362 643	348 040	337 625
Rörelseresultat	68 269	49 320	58 515	39 262	50 982
Balansomslutning	2 138 896	2 100 867	2 070 178	2 171 576	2 318 020
Årliga fastighetsinvesteringar	56 360	77 965	67 148	38 965	51 046
Medelhyra för bostäder, kr/m2	1 436	1 336	1 282	1 237	1 214
Vakansgrad bostäder (%)	4	3	2	1	1
Omflyttningsfrekvens, (%)	15	17	15	15	15
Avkastning på eget kap. (%)	5,1	3,0	4,3	3,1	4,8
Soliditet (%)	41,3	40,4	40,1	36,9	33,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

8 (24)

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	174 706	636 009	27 586	848 301
Årets resultat				33 930	33 930
Belopp vid årets utgång	10 000	174 706	636 009	61 516	882 232

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	663 595 423
årets vinst	33 930 123
	697 525 546
disponeras så att i ny räkning överföres	697 525 546
	697 525 546

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 0,0081 %. 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.

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

9 (24)

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01

-2025-12-31

2024-01-01

-2024-12-31

Hysesintäkter	2, 3	397 455	383 912
Övriga förvaltningsintäkter		15 802	10 181
		413 257	394 093
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-190 794	-205 590
Övriga externa kostnader	4, 5	-27 236	-23 524
Personalkostnader	6	-60 770	-60 579
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-66 188	-55 004
Övriga rörelsekostnader		0	-76
		-344 988	-344 773
Rörelseresultat	7	68 269	49 320
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 216	1 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-25 571	-26 306
		-24 353	-24 423
Resultat efter finansiella poster		43 916	24 897
Bokslutsdispositioner	11	-623	10 206
Resultat före skatt		43 293	35 103
Skatt på årets resultat	12	-9 363	-7 517
Årets resultat		33 930	27 586

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

10 (24)

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för dataprogram	13	285	486
		285	486

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	1 930 653	1 897 747
Inventarier, verktyg och installationer	15	3 635	2 263
Pågående ny- och ombyggnader	16	7 522	49 049
		1 941 810	1 949 059

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	17, 18	33 047	33 047
Fordringar hos koncernföretag	19	22 920	21 354
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Uppskjuten skattefordran		3 850	4 269
		59 857	58 710

Summa anläggningstillgångar

2 001 952 **2 008 255**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 280	6 960
Fordringar hos koncernföretag		18	114
Aktuella skattefordringar		4 278	4 522
Övriga fordringar	21	4 176	1 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 400	6 612
		23 152	20 204

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	23	113 792	72 408
		136 944	92 612

SUMMA TILLGÅNGAR

2 138 896 **2 100 867**

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

11 (24)

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

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

663 595

636 009

Årets resultat

33 930

27 586

697 525

663 595

Summa eget kapital

882 231

848 301

Obeskattade reserver

26

700

374

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

27

73 796

64 852

Summa avsättningar

73 796

64 852

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

20 524

31 962

Skulder till koncernföretag

345

632

Övriga skulder

2 375

2 802

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30

58 912

51 931

Summa kortfristiga skulder

82 169

87 340

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31

2 138 896

2 100 867

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

12 (24)

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01

2024-01-01

-2025-12-31

-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

43 916

24 897

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

32

68 201

55 436

Betald skatt

244

367

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

112 361

80 700

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 334

-39

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 734

1 218

Förändring av leverantörsskulder

-11 437

11 399

Förändring av kortfristiga skulder

6 267

-7 614

Kassaflöde från den löpande verksamheten

100 123

85 664

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-58 739

-78 389

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-58 739

-78 389

Årets kassaflöde

41 384

7 275

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

72 408

65 133

Likvida medel vid årets slut

113 792

72 408

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder samt derivatinstrument, och redovisas i enlighet med kapitel 11 i K3. Ett finansiellt instrument redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor och värderas initialt utifrån anskaffningsvärdet. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

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.

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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

Ersättningar till anställda

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

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

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

Offentliga bidrag

Statligt stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas värde.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

15 (24)

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

	2025	2024
Hyresintäkter per rörelsegren		
Bostäder	338 067	325 524
Lokaler	60 353	61 863
Garage	3 074	2 927
P-platser	2 466	2 384
Förråd	608	593
Underhållsrabatter	-3 197	-3 754
Övriga hyresreduktioner	-3 914	-5 626
	397 455	383 912

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.

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

16 (24)

	2025	2024
Hysesintäkter enligt lokalhyresavtal som förfaller:		
Inom ett år efter balansdagen	58 530	2 500
Senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	159 328	26 485
Senare än fem år efter balansdagen	11 016	30 024
	228 873	59 008

Not 4 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 282 (4 280) Tkr.

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

	2025	2024
Inom ett år	2 854	3 220
Senare än ett år men inom fem år	7 417	5 626
	10 271	8 845

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.

	2025	2024
Revisionsuppdrag KPMG AB	-45	-444
Revisionsuppdrag Azets Revision & Rådgivning AB	-293	0
Lekmannarevisorer	-13	-12
	-351	-457

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	33	31
Män	50	48
	83	79
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 774	-1 729
Övriga anställda	-35 757	-35 479
	-37 531	-37 208

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

17 (24)

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-387	-563
Pensionskostnader för övriga anställda	-3 257	-2 679
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-12 725	-12 386
	-16 370	-15 628

Övriga personalkostnader	-6 869	-7 743
--------------------------	--------	--------

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och övriga personalkostnader

-60 770 -60 579

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	43 %	56 %
Andel män i styrelsen	57 %	44 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	60 %

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	11,64 %	10,26 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	17,47 %	18,60 %

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2025	2024
Erhållna utdelningar	2	4
	2	4

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	1 216	1 879
	1 216	1 879

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

18 (24)

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-4 688	-4 688
Övriga räntekostnader	-20 883	-21 618
	-25 571	-26 306

I övriga räntekostnader ingår intäkter från ränteswapar med 7 395 (20 497) tkr.

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Förändring av överavskrivningar	-327	78
Återföring av periodiseringsfonder	0	10 490
Lämnade koncernbidrag	-296	-362
	-623	10 206

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	0	324
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9 363	-7 842
Totalt redovisad skatt	-9 363	-7 517

Avstämning av effektiv skatt

		2025		2024
		Belopp		Belopp
Redovisat resultat före skatt		43 293		35 103
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-8 918	20,60	-7 231
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-456		-123
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		11		20
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		0		-57
Justering avseende tidigare år		0		-126
Redovisad effektiv skatt	21,63	-9 363	21,41	-7 517

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.

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

19 (24)

Not 13 Balanserade utgifter för dataprogram

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 346	1 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 346	1 346
Ingående avskrivningar	-861	-608
Årets avskrivningar	-201	-252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 061	-861
Utgående redovisat värde	285	486

Not 14 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 965 834	2 897 725
Omklassificering	97 887	69 700
Utrangeringar	0	-1 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 063 721	2 965 834
Ingående avskrivningar	-1 068 087	-1 005 447
Utrangeringar	0	1 515
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar	-64 981	-64 155
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 133 068	-1 068 087
Ingående nedskrivningar	0	-10 253
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	10 253
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1 930 653	1 897 747
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 930 653	1 897 747
Verkligt värde	4 695 700	4 630 654
Taxeringsvärden byggnader	2 552 603	2 200 355
Taxeringsvärden mark	807 992	771 054
	3 360 595	2 971 409

Under 2023 genomfördes en värdering hela fastighetsbeståndet med hjälp av en extern värderingsman. Under 2024 och 2025 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.

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

20 (24)

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 799	24 885
Inköp	2 378	424
Försäljningar/utrangeringar	-437	-7 510
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 740	17 799
Ingående avskrivningar	-15 536	-22 196
Försäljningar/utrangeringar	437	7 510
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 006	-849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 105	-15 536
Utgående redovisat värde	3 635	2 263

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 049	40 784
Inköp	56 360	77 965
Omklassificeringar till byggnad och markanläggning	-97 887	-69 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 522	49 049
Utgående redovisat värde	7 522	49 049

Not 17 Andelar i dotterbolag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 047	33 047
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 047	33 047
Utgående redovisat värde	33 047	33 047

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

21 (24)

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 354	21 292
Tillkommande fordringar	1 673	280
Avgående fordringar	-107	-218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 920	21 354
Utgående redovisat värde	22 920	21 354

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 21 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Saldo skattekonto	2 248	37
Övriga poster	1 928	1 959
	4 176	1 996

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 912	5 810
Upplupna intäkter	3 488	802
	7 400	6 612

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

22 (24)

Not 23 Likvida medel

Bolagets konto för likvida medel 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

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	663 595	
årets vinst	33 930	
	697 526	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	697 526	
	697 526	

Not 26 Obeskattade reserver

2025-12-31

2024-12-31

Ack överavskrivningar inventarier	700	374
	700	374
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	57

Not 27 Uppskjuten skatteskuld

2025-12-31

2024-12-31

Belopp vid årets ingång	-64 852	-55 328
Årets avsättningar	-8 945	-9 524
Belopp vid årets utgång	-73 796	-64 852

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

23 (24)

Not 28 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Kommuninvest	2,34	1 100 000	1 100 000
		1 100 000	1 100 000

Lån som förfaller efter 5 år 0

Not 29 Finansiella instrument och riskhantering

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

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetald hyra	-41 876	-39 586
Förskottsbetalat investeringsbidrag	-660	-2 272
Upplupna semesterlöner	-3 454	-3 232
Upplupna sociala avgifter	-1 648	-1 537
Upplupna räntekostnader	-1 747	-1 693
Övriga upplupna kostnader	-9 529	-3 611
	-58 913	-51 931

Not 31 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtagande Fastigo	745	733
	745	733

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Av- och nedskrivningar	66 188	55 004
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	0	76
Övriga poster	2 013	355
	68 201	55 435

Nyköpingshem Aktiebolag
Org.nr 556450-9486

24 (24)

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 5 mars 2026.

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Carl-Åke Andersson
Ordförande

Claes Hagerström

Marita Göransson

Karin Johansson

Elisebeht Markström

Adèle Bergentoft

Hans-Olof Ebbesson

Robert Gryme

Lena Verme

Sofia Thunberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Mikael Käll
Auktoriserad revisor

Sofia Thunberg

Sofia Thunberg
Date: 2026-03-17 17:24 CET
Signed with Swedish BankID
Role: vd
Signed via account: sofia.thunberg@nykopingshem.se

Lena Verme

Lena Verme
Date: 2026-03-17 17:25 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Lena Verme
Signed via account: lena.verme@gmail.com

HANS OLOF EBBESSON

HANS OLOF EBBESSON
Date: 2026-03-17 17:40 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: hansolofe@gmail.com

Robert Gryme

Robert Gryme
Date: 2026-03-17 18:06 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledarmot
Signed via account: robert.gryme@sd.se

Lilly Adele Bergentoft

Lilly Adele Bergentoft
Date: 2026-03-17 19:29 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: adele.bergentoft@telia.com

Marita Göransson

Marita Göransson
Date: 2026-03-17 20:31 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: mgg.skog@gmail.com

Elisebeht Markström

Elisebeht Markström
Date: 2026-03-17 20:59 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: e.markstrom54@gmail.com

Claes Hagerström

Claes Hagerström
Date: 2026-03-17 21:52 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Civilekonom
Signed via account: cgehagerstrom@gmail.com

Carl-Åke Andersson

Carl-Åke Andersson
Date: 2026-03-18 08:44 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: ordforande@nykopingshem.se

Karin Johansson

Karin Johansson
Date: 2026-03-19 15:00 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: karin.johansson.1622@gmail.com

Mikael Käll

Mikael Käll
Date: 2026-03-26 19:26 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Revisor
Signed via account: mikael.kall@azets.com