

Årsredovisning
för
Nyköpingshem Aktiebolag
556450-9486

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Ägarförhållanden

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

Bolagets ändamål


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

Ovanstående är ett utdrag ur bolagsordningen, punkt 3.

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

Dotterbolag

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

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

Ägardirektiv och mål

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

Främjande av bostadsförsörjningen

Mål/uppdrag

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

Utfall

Under 2022 har inga nya lägenheter har färdigställts.

Mål/uppdrag

På affärsmässiga grunder renovera ca 100 lägenheter per år.

Utfall

Under 2022 färdigställdes renovering av 65 lägenheter.

Avkastningskrav

Mål/uppdrag

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

Utfall

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

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

Miljö och energi

Mål/uppdrag

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

Utfall

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

Bostadssocial inriktning

Mål/uppdrag

Utveckla goda och trygga boendemiljöer som främjar integration och mångfald.

Utfall

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

Styrelse

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

Ordinarie

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

Utsedd av

Nyköpings kommun
”-
“-
“-
“-
“-
“-
“-

Suppleanter

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

Utsedd av

Nyköpings kommun
”-
”-
“-
“-
“-
“-
“-

Arbetsstagarrepresentanter

Ordinarie

Patrik Engwall
Anna Andersson

Vision
Fastighetsanställda

Sammanträden

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

Verkställande direktör

Johan Eriksson

Revisorer

Ordinarie

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

Utsedd av

Nyköpings kommun
”-
Årsstämman

Suppleanter

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

Utsedd av

Nyköpings kommun
”-
Årsstämman

Organisationsanslutning

Nyköpingshem AB är medlem i:

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

Företaget har sitt säte i Nyköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Pandemi

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

Världsläget

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

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

Kundnöjdhet

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

Fastighetsbeståndet

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

Investeringar

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

Dotterbolag

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

Marknad

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

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

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

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

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 77 (74).

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

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

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

Nettoomsättning och resultat

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

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

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

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

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

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

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

Kassaflöde och likviditet

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

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

Finansiering

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

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

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

Risk- och osäkerhetsfaktorer

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

Hyresintäkter

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

Vakanser

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

Drift- och underhållskostnader

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

Räntor

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

Avkastningskrav och kalkylräntor

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

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

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	581 802 678
årets vinst	15 472 054
	597 274 732
disponeras så att i ny räkning överföres	597 274 732
	597 274 732

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

Styrelsens yttrande

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

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

me

Utt

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för dataprogram	14	1 007	188
Pågående implementering av dataprogram	15	0	1 058
		1 007	1 246

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	16	1 855 149	1 883 079
Inventarier, verktyg och installationer	17	1 764	2 325
Pågående ny- och ombyggnader	18	62 915	58 458
		1 919 828	1 943 862

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	19, 20	19 690	19 840
Fordringar hos koncernföretag	21	12 079	11 650
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40
Uppskjuten skattefordran		679	834
		32 488	32 364

Summa anläggningstillgångar **1 953 323** **1 977 472**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 969	3 384
Aktuella skattefordringar		2 340	1 859
Övriga fordringar	23	3 226	7 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 286	3 156
		13 821	15 875

Kassa och bank 25 204 432 324 672
Summa omsättningstillgångar **218 253** **340 547**

SUMMA TILLGÅNGAR **2 171 576** **2 318 019**

m

Uti

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		581 803	560 881
Årets resultat		15 472	20 922
		597 275	581 803
Summa eget kapital		781 981	766 509
Obeskattade reserver	28	25 386	21 086
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	29	43 501	41 759
Summa avsättningar		43 501	41 759
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30, 31	1 230 000	1 380 000
Summa långfristiga skulder		1 230 000	1 380 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		13	31
Leverantörsskulder		34 880	49 196
Skulder till koncernföretag		123	795
Övriga skulder		2 784	2 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	52 908	56 121
Summa kortfristiga skulder		90 708	108 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33	2 171 576	2 318 019

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		24 732	37 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34	62 392	62 593
Betald skatt		-4 443	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		82 681	100 052
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 585	-1 093
Förändring av kortfristiga fordringar		4 121	-1 431
Förändring av leverantörsskulder		-14 317	-2 209
Förändring av kortfristiga skulder		-2 749	3 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 151	98 342
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-65
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-39 063	-51 549
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		226	538
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-429	-276
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 391	-51 352
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150 000	0
Årets kassaflöde		-120 240	46 990
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		324 672	277 544
Likvida medel vid årets slut		204 432	324 534

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

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

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

Finansiella Anläggningstillgångar

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

Derivatinstrument

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

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

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

Offentliga bidrag

Statligt stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas värde.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Hyresintäkter

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

Not 3 Specifikation över operationella leasingavtal

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

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

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

Not 4 Leasingavtal

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

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

	2022	2021
Inom ett år	1 263	1 323
Senare än ett år men inom fem år	1 342	2 169
	2 605	3 491

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.

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

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

ett

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	725	0
	725	0

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Erhållna utdelningar	4	2
	4	2

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	1 430	224
	1 430	224

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 12 Bokslutsdispositioner

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

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

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

Avstämning av effektiv skatt

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

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

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

Not 15 Pågående implementering av dataprogram

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 058	980
Årets inköp	0	65
Omklassificering	-1 058	13
	0	1 058

Not 16 Byggnader och mark

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

Handwritten signature

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

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

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

Not 19 Andelar i dotterbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 840	19 840
Avyttring	-150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 690	19 840
Utgående redovisat värde	19 690	19 840

M

eti

Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts- andel %	Antal andelar	Bokfört värde
Nyköpingshem Oppeby 1 AB	100%	1 000	8 745
Nyköpingshem Oppeby 2 AB	100%	1 000	10 945
			19 690

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

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 650	11 512
Tillkommande fordringar	429	138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 079	11 650
Utgående redovisat värde	12 079	11 650

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 23 Övriga fordringar

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

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	1 820	3 156
Upplupna intäkter	1 467	0
	3 286	3 156

mr

Utt

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

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	581 803
årets vinst	15 472
	597 275

disponeras så att i ny räkning överföres	597 275
	597 275

Not 28 Obeskattade reserver

2022-12-31

2021-12-31

Periodiseringsfond 2017	5 996	5 996
Periodiseringsfond 2018	8 600	8 600
Periodiseringsfond 2021	6 490	6 490
Periodiseringsfond 2022	4 000	0
Ack överavskrivningar inventarier	300	0
	25 386	21 086

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

Not 29 Uppskjuten skatteskuld

2022-12-31

2021-12-31

Belopp vid årets ingång	-41 759	-37 722
Årets avsättningar	-1 742	-4 037
Belopp vid årets utgång	-43 501	-41 759

Not 30 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

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

Not 31 Finansiella instrument och riskhantering

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

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

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 33 Eventualförpliktelser


	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande Fastigo	616	601
	616	601

Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

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

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

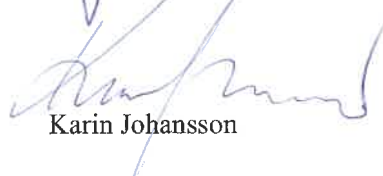

Carl-Åke Andersson
Ordförande


Eva Andersson


Adele Bergentoft


Ylva Franzén


Claes Hagerström


Karin Johansson


Stefan Landmark


Lena Verme


Johan Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 Mars 2023

KPMG AB


Daniel Önell
Auktoriserad revisor