

Kommunfullmäktige

## **Årsredovisning för Stadshuset i Nyköping AB samt ombud och ombudsinstruktion inför bolagstämma**

### **Sammanfattning**

Stadshuset i Nyköping AB har inkommit med kallelsen till årsstämma för år 2021. Stämman hålls den 28 april 2022. Handlingarna är undertecknad av styrelseledamöterna, verkställande direktör, auktoriserad revisor och lekmannarevisor.

Årets resultat landar på ett överskott för Stadshuset i Nyköping AB om 30 tkr för moderbolaget och för bolagskoncernen ett överskott om 32 555 tkr.

Revisorerna har i granskningsrapport för år 2021 gjort bedömningen att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Revisorerna bedömer också att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

### **Bakgrund**

#### **Ändamålet med bolagets verksamhet**

Bolagets ändamål skall vara att för kommunens räkning fungera som ett ägarbolag (moderbolag) till de aktiebolag vari kommunen har intressen och tillgodose kommunens behov av styrning och samordning av de kommunala verksamheter som drivs i aktiebolagsform.

#### **Föremål för bolagets verksamhet**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att såsom moderbolag äga aktierna i och svara för styrning av de bolag som kommunen bestämmer ska ingå i den kommunala bolagskoncernen.

#### **Förslag**

Förslaget är att årsredovisningen för Stadshuset i Nyköping AB läggs till handlingarna och att vid kommunfullmäktiges sammanträde välja 1 ordinarie

ombud och 1 ersättande ombud. En av dessa kommer sedan att representera Nyköpings kommun som aktieägare på årsstämman i Stadshuset i Nyköping AB 2022-04-28. Förslaget är även att ombudet vid bolagsstämman får i uppdrag att rösta för att resultaträkning och balansräkning fastställs, att tillstyrka disponeringen av bolagets vinst enligt fastställd balansräkning, att bevilja styrelse och VD ansvarsfrihet, att fastställa bolagsordning samt att arvoden/ersättningar ska fastställas.

Nominering av ombud och ersättare sker vid kommunstyrelsens sammanträde.

## **Kommunstyrelsens förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** lägga årsredovisning för Stadshuset i Nyköping AB till handlingarna,
- 2) **att** utse XX till ombud och XX till ersättare vid årsstämman den 28 april,
- 3) **att** kommunens ombud vid Stadshuset i Nyköping AB:s årsstämma får i uppdrag att rösta för:
  - **att** resultaträkning och balansräkning fastställs samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning för räkenskapsåret 2021
  - att** fastställa revisionsberättelsen och koncernrevisionsberättelsen samt lekmannarevisorns granskningsrapport för räkenskapsåret 2021
  - **att** tillstyrka disponeringen av bolagets vinst/förlust enligt fastställd balansräkning
  - **att** bevilja styrelse och VD ansvarsfrihet - att fastställa arvoden och ersättningar för Stadshuset i Nyköping AB
  - **att** fastställa bolagsordningen
  - **att** fastställa styrelseledamöter och suppleanter
  - **att** fastställa lekmannarevisorer, auktoriserad revisor och suppleanter.

## **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** paragrafen omedelbart justeras.

**Mats Pettersson**

Kommundirektör

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Jukka Taipale

Ekonomichef

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

**Kommunfullmäktiges beslut till:**

Stadshuset i Nyköping AB

Ekonomiavdelning

Kommunikationsavdelning

Valda ombud

## Kallelse till årsstämma

Stadshuset i Nyköping AB orgnr 556626-0104

Stadshuset Nyköping

Bolag

611 83 Nyköping

Datum: 2022 04 28

Tid 15.00

Plats: Nyköping

Stadshuset D-Salen och digitalt via Teams

### Följande kallas härmed att närvara vid stämman:

Aktieägare:

Nyköpings kommun

Övriga:

Mats Pettersson, VD

Fredrik Zorondo Silverbern, ekonom

Anmälan om när- och frånvaro meddelas till Fredrik Zorondo senast 27 april 2022, e-post

[fredrik.zorondo.silverbern@nykoping.se](mailto:fredrik.zorondo.silverbern@nykoping.se)

### Ärenden på årsstämman

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av sekreterare vid stämman
4. Upprättande och godkännande av röstlängd
5. Val av två justeringspersoner
6. Fastställande av dagordning
7. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
8. Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekmannarevisorns granskningsrapport
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning
10. Beslut om disposition beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
12. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
13. Val av revisor och suppleant - ny revisorbyrå fr.o.m. räkenskapsåret 2022
14. Val av lekmannarevisor och suppleant
15. Fastställande av arvoden åt styrelse, revisor och revisorssuppleant
16. Fastställande av Bolagsordning
17. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
18. Årsstämman avslutas

Styrelsen och verkställande direktören för Stadshuset i Nyköping AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

#### Bolagets ändamål och verksamhet

Moderbolaget utgör ägarbolag för huvudägarens, Nyköpings kommuns, räkning och ska därmed tillgodose huvudägarens behov av styrning och samordning inom bolagskoncernen. Genom en gynnsam utveckling av dotterbolagen ska moderbolaget främja tillväxt och attraktionskraft för inflyttning till Nyköpings kommun.

Företaget har sitt säte i Nyköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Stadshuset i Nyköping AB

Bolaget har följt upp ekonomi och verksamhet i samtliga dotterbolag löpande. Bolagen i koncernen har arbetat in förändrade ägardirektiv i sina verksamheter. Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden **utöver**.

#### Nyköpingshem AB

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.

Bolaget genomförde projekteringsarbete för ROT-projekt i befintligt bestånd. Programmet omfattar c:a 1 000 lägenheter för kommande tioårs period. Under året har renovering av 35 lägenheter genomförts.

Omarbetade ägardirektiv gavs till Nyköpingshem vid bolagsstämman våren 2021.

#### Pandemi

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

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

A

④

*mv*

### Kundnöjdhet

En ny undersökningsmetod implementerades under 2021 och alla hyresgäster har nu möjlighet att svara under 12 månader. Hyresgästen värderar dels frågornas vikt för kundupplevelsen, dels hur väl Nyköpingshem uppfyller denna förväntan. Resultatet från en första 12-månaderscykel kan ännu inte redovisas men det preliminära resultatet visar på hög kundnöjdhet i jämförelse med liknande bolag.

### Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan uppgår vid årets slut till 293 538 (290 961) kvm i 84 (84) st. fastigheter. Antalet bostadslägenheter, inkl. kategoribostäder, uppgår till 4 043 (4 013) st.

### Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår under året till 51 (114,4) Mkr.

### Marknad

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

Vakansgraden beräknad utifrån intäktsbortfallet har under året uppgått till 1,7 (1,9) %, varav för bostäder 1,3 (1,0) %.

Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt stark under året. Vakansgraden uppgick under 2021 till 1,3 % och var 2021-12-31 2 %, vilket motsvarar 73 lägenheter. Av dessa 73 lägenheter var 2 stycken medvetet vakantställda för att kunna nyttjas som evakueringslägenheter och 54 stycken avställda för planerade ombyggnationer eller renoveringar. Samtidigt har omflyttningsfrekvensen motsvarat 14,6 (15) %, vilket innebär att 535 (524) lägenheter har omsatts under året.

Antalet godkända intresseanmälningar, enligt tillämpad uthyrningspolicy, uppgick i januari 2022 till 21 192 (22 696). Företagets intressentregister består inte enbart av aktivt sökande med omedelbart behov av ett boende och kan därför inte anses spegla de verkliga/akuta bostadsbehoven.

2021 träffades en ettårig överenskommelse med Hyresgästföreningen gällande 2021-04-01 till 2022-03-31. Överenskommelsen innebar att bostadshyrorna höjdes med 1,4 % från 2021-04-01.

### Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 74 (75).

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.

A

mv  
an  
ms  
da  
te

①

En medarbetarundersökning gjordes under våren 2021 med mycket gott resultat. Extra fokus lades sedan under hösten på de punkter som framkommit och där störst förbättringspotential fanns.

Företaget har haft ett ärende hos Arbetsmiljöverket och det avslutades under året.

### **Nyköping Vattenkraft AB**

Bolagets intäkter från produktionen är beroende av elens börspris och vattenflödet i Nyköpingsån för att kunna producera el. Under våren har vattenflödet varit högt och gynnsamt men däremot lägre flöde än förväntat under hösten. Det har medfört att produktionen för 2021 lägre med föregående år. Elpriserna på börsen har däremot varit höga under 2021.

I snitt erhöll bolaget 67öre per producerad kWh vilket kan jämföras med föregående års snittpris på 16.90 öre. Elförsäljningen till slutkund resulterade i -1 357 tkr sämre resultat jämfört med föregående år medan resultatet för bolagets produktion hade en förbättring med 2 286 tkr mot föregående år, detta tack vare de gynnsamma priserna. Bolagets slutliga resultat blir ett positivt resultat på 813 tkr före bokslutsdispositioner.

Arbetet med ansökan till den nationella planen för omprövning av vattenkraft har pågått. Kraftverksägarna i Nyköpingsåns avrinningsområde arbetar gemensamt med hjälp av Nyköpingsåarnas vattenvårdsförbund i detta arbete.

Under året har ordinarie underhållsarbete skett vid kraftstationerna.

Den 31/8 2020 fattade Kommunstyrelsen beslut om att ge styrelsen i Nyköping Vattenkraft AB ett uppdrag att ta fram ett förslag och handlingar för försäljning av bolagets inkråm till Nyköping kommun. Föreslagen inkråmförsäljning har genomförts och från 1/1 2022 är Nyköpings kommuns ägare och avtal om drift samt ny bolagsordning och ägardirektiv utifrån det nya ägarförhållandet har tagits fram.

I nuläget finns inga kända effekter av covid-19.

### **Gästabudstaden AB**

Bolaget har under 2021 fortsatt sitt arbete med förtätningar av fiberanslutningar i tätorter och på landsbygden, med sedan tidigare ramavtalsupphandlade underentreprenörer.

Detta är resurskrävande och bolaget fortsätter på inslagen väg med flera inhyrda fibertekniker samt ett flertal inhyrda gräventreprenörer för att möjliggöra snabbare utbyggnad av fibernätet.

Bolaget arbetar ständigt med att öka redundansen i nätet och ett steg i det är att sätta upp större noder med reservkraft varför nya noder har aktiverats under 2021 och några mindre tagit ur bruk. Bolaget fortsätter arbeta med samarbetspartners som Vattenfall och Skanova för att kunna utföra ekonomiskt fördelaktiga samförlägningsprojekt runt om i kommunen.

Aktiva kunder fortsätter att öka. Under år 2022 räknar vi med att ta in 1400 nya internettjänster i nätet varav ungefär hälften köper TV-tjänst.

Under 2022 räknar bolaget med att ansluta 550 nya fastigheter i Stigtomta med hjälp av EU-stödmedel.

Bolaget räknar med att kunna uppfylla regeringens bredbandmål för Nyköpings kommun; år 2025 bör hela Sverige ha tillgång till snabbt bredband.

Bolaget erhöll positivt svar från PTS angående utbyggnad av Hacksjön och Hummelvik, två mindre orter på landsbygden. Totalt erhöll bolaget 4 msek i stödmedel för utbyggnad av 173 fastigheter.

A

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

Bolaget räknar också med att kunna fortsatt ta del av de extra bredbandstöd om 2,85 miljarder som regeringen har tillsatt för fortsatt utbyggnad av ett snabbt bredbandsnät till och med 2025.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kapitaltäckningsgaranti fanns utställd per 2019-11-26 där Stadshuset i Nyköping AB förbinder sig att svara för att det egna kapitalet i Nyköping Vattenkraft AB (556450-8207), vid varje tillfälle uppgår till det registrerade aktiekapitalet. Garantin gällde t o m bolagsstämman för räkenskapsåret 2020. Styrelsen i Stadshuset i Nyköping AB har valt att förlänga och inte återkalla garantin i samråd med styrelsen för Nyköping Vattenkraft AB. Garantin gäller därmed t o m bolagsstämman för räkenskapsåret 2021 och denna garanti kan återkallas i samråd med styrelsen för Nyköping Vattenkraft AB. Kapitaltäckningsgaranti har inte nyttjats av Nyköping Vattenkraft AB under räkenskapsåret 2021.

### 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 miljöprogram 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.

En kartläggning av företagets tekniska fastighetsförvaltning, ur perspektivet planerat underhåll kommer fortsätta att genomföras 2022. Det ska leda till en implementerbar underhållsprocess, ett sätt att planera och arbeta som fortsatt säkerställer att företaget förvaltar fastigheter på ett kvalitetssäkrat sätt och utifrån affärsplan.

### Ekonomi- Koncernen

Omsättningen ökar med 9 % från 408 mnkr till 446 mnkr för hela koncernen. Nyköpings Vattenkraft AB ökat med 26 mnkr ökningen beror på högre Elpriserna på börserna under året, Gästabudstaden minskat med 1 mnkr och Nyköpingshem ökar med 13,5 mnkr ökningen relaterad till uthyrningsbara ytan och bostäder har ökat .

Rörelseresultatet uppgår till 45 mnkr år 2021 är i nivå med föregående år 45 mnkr.

I balansräkningen syns att balansomslutningen ökat från 3 987 mnkr till 4 019 mnkr. Den största ökningen är kortfristiga fordringar som ökat med 15 mnkr.

Soliditeten för bolagskoncernen uppgår till 50 % och är i nivå med föregående år.

Efter bokförda koncernbidrag ser soliditeten i bolagskoncernen per bolag ut enligt följande (2021):

Stadshuset i Nyköping AB 89% (93%)

Nyköpingshem AB koncern 33%(33%)

Gästabudstaden AB 46% (42%)

h

h

mv ceder AB AB Kt AE

h



Stadshuset i Nyköping AB  
Org.nr 556626-0104

5 (33)

Nyköping Vattenkraft AB 10% (12)



*Handwritten signature*



### Ägarförhållanden

Stadshuset i Nyköping AB (org.nr. 556626-0104) ägs till 100 % av av Nyköpings kommun (org.nr. 212000-2940).

Bolagskoncernen består av moderbolaget Stadshuset i Nyköping AB samt de 100 % helägda dotterbolagen Gästabudstaden AB (Org.nr 556097-5319 ), Stationsfastigheter i Nyköping AB (Org.nr 559251-4441) och Nyköping Vattenkraft AB (Org.nr 556450-8207) och Nyköpingshem AB (org.nr. 556450-9486).

Nyköpingshem är i sin tur 100% ägare till Nyköpings fastighetsförvaltning AB (org.nr. 556029-0537), Nyköpingshem Oppeby 1 AB (org.nr 559088-0364), Nyköpingshem Oppeby 2 AB (org.nr 559090-5799).

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	446 354	408 023	392 245	372 294	352 697
Resultat efter finansiella poster	29 799	29 008	31 246	36 045	42 221
Res. i % av nettoomsättningen	7,3	6,4	7,9	7,9	9,4
Balansomslutning	4 019 330	3 987 190	3 899 646	3 584 560	3 140 735
Soliditet (%)	50,1	49,7	50,2	53,4	60,3
Avkastning på eget kap. (%)	1,5	1,5	1,6	1,9	2,2
Avkastning på totalt kap. (%)	1,1	1,1	1,2	1,3	1,9
Kassalikviditet (%)	277,0	264,0	201,0	132,0	69,1
<b>Moderbolaget</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	41	27	22	22	0
Resultat efter finansiella poster	-412	-295	-340	-433	-1 214
Balansomslutning	74 512	74 582	74 264	74 298	75 486
Soliditet (%)	89,5	92,8	93,2	93,0	91,5
Avkastning på eget kap. (%)	-0,6	-0,4	-0,5	-0,6	-1,8
Avkastning på totalt kap. (%)	-0,6	-0,4	-0,5	-0,6	-0,3
Kassalikviditet (%)	31,8	47,7	44,9	44,1	54,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*Justering av eget kapital avser upplösning av uppskjuten skatt. Effekter av justeringen redovisas i balansräkningen för att justeringen avser poster i balansräkningen.

### Förändring av eget kapital, Tkr

<b>Koncernen</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 500	1 981 540	1 983 040
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-2 550	-2 550
Justering av eget kapital*		624	624
Årets resultat		32 555	32 555
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 500</b>	<b>2 012 169</b>	<b>2 013 669</b>

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Överkursfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 500	70 998	-3 284	<b>69 214</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-2 550	<b>-2 550</b>
Årets resultat			30	<b>30</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 500</b>	<b>70 998</b>	<b>-5 834</b>	<b>66 694</b>

h

h

ms abn ~~lll~~ llk Kt AE

h

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	65 163 554
årets vinst	29 550
	<b>65 193 104</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas (1700 kronor per aktie)	2 550 000
i ny räkning överföres	62 643 104
	<b>65 193 104</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsens yttrande över det föreslagna utdelning till aktieägaren. Bolagets soliditet reduceras med 3 %. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs medbetyggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna värdeöverföringen, såväl som övriga redovisade vinstdispositioner, är försvarliga såväl med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital och med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets förutsättningar att genomföra framtida, för verksamheten nödvändiga, investeringar kvarstår. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§, andra och tredje stycket (försiktighetsregeln).

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**Koncernens  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2,3	446 354 <b>446 354</b>	408 023 <b>408 023</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-162 948	-159 212
Handelsvaror		-35 037	-11 320
Övriga externa kostnader	4,5	-41 343	-46 616
Personalkostnader	6	-58 454	-48 674
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-103 710	-97 185
Övriga rörelsekostnader		1	-1
		<b>-401 491</b>	<b>-363 008</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>44 863</b>	<b>45 015</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241	216
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-15 305	-16 223
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 799</b>	<b>29 008</b>
Skatt på årets resultat	8	2 756	-2 791
<b>Årets resultat</b>		<b>32 555</b>	<b>26 218</b>

A

(P)

*Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom left of the page.*

*Handwritten signature in blue ink at the bottom right of the page.*

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	11		
Balanserade utgifter för dataprogram		188	269
Pågående implementering av dataprogram		1 058	980
		<b>1 246</b>	<b>1 249</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	3 342 478	3 300 034
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	226 750	224 326
Inventarier, verktyg och installationer	14	4 035	6 145
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	62 932	134 807
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 636 195</b>	<b>3 665 312</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
Uppskjuten skattefordran		834	1 026
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>874</b>	<b>1 066</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 638 315</b>	<b>3 667 627</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Färdiga varor och handelsvaror		38	23
		<b>38</b>	<b>23</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 366	8 533
Fordringar hos kommun		5 293	2 590
Aktuella skattefordringar		1 985	8 509
Övriga fordringar		10 099	6 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	30 539	14 846
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 282</b>	<b>41 082</b>
Kassa och bank		324 695	278 455
		<b>324 695</b>	<b>278 455</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>381 015</b>	<b>319 560</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 019 330</b>	<b>3 987 187</b>

*h*

*W*

*mv uwh [signature] St A*

*[signature]*

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Övrigt tillskjutet kapital		1 798 629	1 798 629
Annat eget kapital inklusive årets resultat		213 540	182 911
<b>Summa eget kapital, koncern</b>		<b>2 013 669</b>	<b>1 983 040</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse		5 240	5 631
Avsättningar för uppskjuten skatt	19	354 111	363 393
<b>Summa avsättningar</b>		<b>359 351</b>	<b>369 024</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	20,21		
Skulder till Nyköpings kommun (lån och checkkredit)		128 742	134 191
Övriga skulder		1 380 000	1 380 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 508 742</b>	<b>1 514 191</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		194	217
Leverantörsskulder		55 890	57 810
Skulder till Nyköpings kommun		3 874	1 062
Aktuella skatteskulder		276	0
Övriga skulder		2 871	2 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	74 463	59 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>137 568</b>	<b>120 932</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	23	<b>4 019 330</b>	<b>3 987 187</b>









## Koncernens

### Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		44 863	45 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24	101 293	98 472
<b>Erlagd ränta</b>		<b>-15 305</b>	<b>-15 112</b>
<b>Erhållen ränta</b>		<b>241</b>	<b>216</b>
<b>Betald skatt</b>		<b>743</b>	<b>-3 361</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>131 837</b>	<b>125 230</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-15	54
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 714	5 258
Förändring leverantörsskulder		-1 920	-13 401
Förändring av kortfristiga skulder		18 276	-5 661
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-5 373</b>	<b>-13 750</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-65	-221
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-74 819	-148 524
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		114	808
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-74 770</b>	<b>-147 937</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-5 449	76 135
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 449</b>	<b>76 135</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>46 240</b>	<b>39 678</b>
Likvida medel vid årets början		278 455	238 777
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>324 695</b>	<b>278 455</b>

4

4

*mv uwh [signature] [signature] [signature]*

*[signature]*



**Moderbolagets**  
**Resultaträkning**  
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		40 <b>40</b>	27 <b>27</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-453 <b>-453</b>	-321 <b>-321</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-413</b>	<b>-294</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1
		<b>1</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-412</b>	<b>-295</b>
Bokslutsdispositioner	25	442	297
<b>Resultat före skatt</b>		<b>30</b>	<b>2</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>30</b>	<b>2</b>

A

④

mr     



**Moderbolagets  
Balansräkning**  
Tkr

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

16,26

72 023

72 023

72 023

72 023

**Summa anläggningstillgångar**

72 023

72 023

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

2 475

2 555

Övriga fordringar

4

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

0

2 489

2 559

*Kassa och bank*

0

0

**Summa omsättningstillgångar**

2 489

2 559

**SUMMA TILLGÅNGAR**

74 512

74 582

h

h

mv 



**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

27,28

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

1 500

1 500

**1 500**

**1 500**

***Fritt eget kapital***

Fri överkursfond

70 998

70 998

Balanserad vinst eller förlust

-5 834

-3 286

Årets resultat

30

2

**65 194**

**67 714**

**Summa eget kapital**

**66 694**

**69 214**

**Kortfristiga skulder**

Checkräkningskredit

194

217

Leverantörsskulder

93

0

Skulder till koncernföretag

7 412

4 861

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

119

290

**Summa kortfristiga skulder**

**7 818**

**5 368**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**74 512**

**74 582**









**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**

Not  
1

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

Tkr

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-412

-294

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

442

297

**Erlagt ränta**

0

-1

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

30

2

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar

70

-297

Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga skulder

-2 450

316

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

-2 380

21

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-25

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

0

-25

**Årets kassaflöde**

-2 350

-4

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

0

4

**Likvida medel vid årets slut**

0

0

A

①

nr 2021-01-01 till 2021-12-31

②

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### Värderingsprinciper

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### 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.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

4

10

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

### **Anläggningstillgångar**

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### ***Materiella anläggningstillgångar***

##### ***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.

Fastighet	10-100 år
Maskiner	5-40 år
Inventarier	5-10 år

##### ***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.

##### ***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 lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

##### **Offentliga bidrag**

Statligt stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas värde.

h

12

mv awn [signature]

[signature]

### **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.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

A

19

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

**Koncernen**

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.

~

①

mv  
adm  
lls  
lls  
xt  
AE

②



**Not 2 Nettoomsättning  
Koncernen**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bostäder och lokaler NH	349 135	335 608
Anslutningsavgifter stadsnätet GBS	12 007	14 447
Uthyrning av fiberoptiska förbindelser GBS	8 511	8 197
Internettjänster GBS	34 322	33 319
Elförsäljning NVK	42 176	16 169
Övrig	835	730
Avgår koncerninternomsättning	-632	-447
	<b>446 354</b>	<b>408 023</b>

**Not 3 Specifikation över operationella leasingavtal  
Koncernen**

Hysesavtalen 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 2021 års hyresnivå.

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Hysesintäkter enligt lokalhyresavtal som förfaller:</b>		
Inom ett år efter balansdagen	1 850	449
Senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	43 895	45 478
Senare än fem år efter balansdagen	3 872	1 187
	<b>49 617</b>	<b>47 164</b>

A

B

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

#### Not 4 Arvode till revisorer

##### Koncernen

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. Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
Ersättning till revisorer		
Revisionsuppdrag Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-260	-290
Biträde lekmannarevisorer	-200	-200
	<b>-460</b>	<b>-490</b>

#### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

##### Koncernen

	2021	2020
Hyra	0	343
Internettjänster	395	6
Elförsäljning	183	71
Övrig	54	27
	<b>632</b>	<b>447</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

##### Koncernen

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda *</b>		
Kvinnor	32	31
Män	55	44
	<b>87</b>	<b>75</b>
<b>Löner och andra ersättningar *</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-2 289	-1 432
Övriga anställda	-33 770	-28 132
	<b>-36 059</b>	<b>-29 564</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-536	-506
Pensionskostnader för övriga anställda	-3 198	-3 582
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-12 082	-8 167
	<b>-15 816</b>	<b>-12 255</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och</b>	<b>-51 875</b>	<b>-41 819</b>

A

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

### pensionskostnader

#### Pensionsförpliktelser

Nuvarande styrelse och verkställande direktör	-506	-506
Tidigare styrelse och verkställande direktör	-5 240	-5 631
	<b>-5 746</b>	<b>-6 137</b>

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

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen %	38 %	38%
Andel män i styrelsen %	62 %	62 %
Andel kvinnor verkställande direktör	0 %	0 %
Andel män verkställande direktör	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare (NH)%	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare (NH) %	60 %	60 %

\* All personal i moderbolaget Stadshuset, Stationsfastigheter och Vattenkraft är anställda av Nyköpings kommun. Gästabudstaden har sedan 1 januari 2021 tagit över sin personal från Nyköpings kommun.

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

#### Koncernen

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-7 447	-7 171
Övriga räntekostnader	-7 858	-9 052
	<b>-15 305</b>	<b>-16 223</b>

A

Ⓟ

*Handwritten signature: mr. [unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]*

**Not 8 Skatt på årets resultat  
Koncernen**

	2021	2020
Aktuell skatt	-5 710	-5 055
Effekter av minskade bolagsskatt 2021	12 460	0
Uppskjuten skatt	-3 994	2 265
	<b>2 756</b>	<b>-2 790</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	29 799	29 008
Skattekostnad 20,6% (2020, 21,4%)	-6 139	-6 208
Ej avdragsgilla kostnader	-17	-25
Effekter av minskade bolagsskatt 2021	12 460	0
Förändring Uppskjuten skatt	192	160
Skatteeffekt av underskottsavdrag	202	-275
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 658	1 429
justering av skatteeffekt tidigare år	0	0
schablon periodiseringsfond	-15	-18
temporära skillnader fastigheter	-4 229	-6 474
Skattemässiga justeringar	1 960	8 621
	<b>2 756</b>	<b>- 2 790</b>

**Not 11 Immateriella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335	342
Omklassificeringar	-13	13
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>342</b>	<b>355</b>
Ingående avskrivningar	-86	-17
Årets avskrivningar	-68	-69
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-154</b>	<b>-86</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188</b>	<b>269</b>
<b>Pågående implementeringar av dataprogram</b>		
Ingående anskaffningsvärde	980	759
Årets inköp	65	221
Omklassificeringar	13	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>1 058</b>	<b>980</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

**Not 12 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 339 448	4 025 862
Anskaffningar under året	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-12 538
Omklassificeringar	127 213	326 124
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 466 661</b>	<b>4 339 448</b>
Bidragsfinansiering vid årets början	-62 462	-62 462
Årets bidragsfinansiering	0	0
	<b>-62 462</b>	<b>-62 462</b>
Ingående avskrivningar	-913 078	-802 416
Försäljningar/utrangeringar	0	12 539
Avskrivningar återföring nedskrivning	0	-1 645
Årets avskrivningar	-84 769	-75 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-997 847</b>	<b>-913 078</b>
Ingående nedskrivningar	-63 874	-62 502
Återförda nedskrivningar	0	10 728
Årets nedskrivningar	-0	-12 100
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-63 874</b>	<b>-63 874</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 342 478</b>	<b>3 300 034</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde byggnader	2 838 449	2 796 005
Redovisat värde mark	504 029	504 029
<b>Totalt redovisat värde</b>	<b>3 342 478</b>	<b>3 300 034</b>
<b>Totalt marknadsvärde</b>	<b>4 362 580</b>	<b>4 067 167</b>

Nyköpingshem AB har vid värdering 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.

A

B

M U ~~adn~~ ~~W~~ KAE

**Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	391 420	353 274
Inköp	18 688	30 045
Omklassificeringar	0	8 101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>410 108</b>	<b>391 420</b>
Bidragsfinansiering vid årets början	-48 380	-44 749
Årets bidragsfinansiering	0	-3 631
	<b>-48 380</b>	<b>-48 380</b>
Ingående avskrivningar	-118 714	-103 088
Årets avskrivningar	-16 264	-15 626
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-134 978</b>	<b>-118 714</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226 750</b>	<b>224 326</b>

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 173	29 371
Inköp	611	844
Försäljningar/utrangeringar	-1 318	-2 042
Omklassificeringar	308	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 774</b>	<b>28 173</b>
Ingående avskrivningar	-22 028	-20 370
Försäljningar/utrangeringar	1 204	1 480
Årets avskrivningar	-2 609	-3 138
Omklassificeringar	-306	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 739</b>	<b>-22 028</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 035</b>	<b>6 145</b>

h

②

mv    Kt-AE



**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 807	349 868
Inköp	61 700	120 213
Avgår: Överförda ansk. värden till byggnader	-127 400	-326 124
Avgår: Överförda ansk. värden till mask. och tekn. anl.	0	-4 470
Avgår: Kostnadsförts i resultaträkningen	5	-2 101
Avgår: Årets bidragsfinansiering	-6 180	-2 579
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 932</b>	<b>134 807</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 932</b>	<b>134 807</b>

A

(P)

mv   

**Not 16 Andelar i dotterbolag  
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 023	71 998
Inköp	0	25
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 023</b>	<b>72 023</b>

**Not 17 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	1 026	1 186
Årets förändring	-192	-160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>834</b>	<b>1 026</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	3 730	2 937
Upplupna intäkter	26 799	11 909
	<b>30 529</b>	<b>14 846</b>

A

12

mv avn 





## Not 19 Uppskjuten skatt på temporära skillnader Koncernen

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Nyköpingshem koncern (NH) förvärvbyggnader och mark samt effekt av minskade bolagsskatt 2019	-333 598	-333 598
Effekt av minskade bolagsskatt 2021	12 460	12 460
Hänförlig till tidigare år avskrivningar	26 110	26 110
Årets avskrivningar	4 938	4 938
NH koncernperiodiseringsfond	-4 344	-4 344
NH fastigh (ansk värden, nedskr och avskr)	-41 759	-41 759
NH latent skatt förvärv av dotterbolag	-5 088	-5 088
Gästabudstaden förvärvöveravskrivning	-338	-338
Gästabudstaden överavskrivningar	-12 497	-12 497
Koncernintern reavinst anl tillgångar	-5	-5
	<b>-354 111</b>	<b>-354 111</b>

### 2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Nyköpingshem koncern (NH) förvärv byggnader och mark	-342 504	-342 504
Effekt av minskade bolagsskatt 2019	8 769	8 769
Hänförlig till tidigare år avskrivningar	20 970	20 970
Årets avskrivningar	5 141	5 141
NH koncern periodiseringsfond	-3 124	-3 124
NH fastigh (ansk värden, nedskr och avskr)	-42 809	-42 809
Gästabudstaden förvärv överavskrivning	351	351
Gästabudstaden överavskrivningar	-10 183	-10 183
Koncernintern reavinst anl tillgångar	-4	-5
	<b>-363 393</b>	<b>-363 393</b>

A

B

mv aktu ~~sk~~ ~~an~~ NH AE

**Not 20 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till Nyköpings kommun		
Checkkredit*	-5 542	-10 991
Övriga skulder och lån	-123 200	-123 200
	<b>-128 742</b>	<b>-134 191</b>
Skulder till kreditinstitut	-1 380 000	-1 380 000
	<b>-1 380 000</b>	<b>-1 380 000</b>
<b>Totala långfristiga skulder</b>	<b>-1 508 742</b>	<b>-1 514 191</b>

Förfallostruktur långfristiga skulder	långfristiga skulder
Skulder till kreditinstitut, som förfaller inom 1 år efter balansdagen **	-288 742
Skulder till kreditinstitut, som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	-980 000
Skulder till kreditinstitut, som förfaller senare än 5 år efter balansdagen ***	-240 000
	<b>-1 508 742</b>

Upptagna lån

\* Avser nyttjande av checkkredit i Gästabudstaden AB samt Nyköping Vattenkraft AB Checkkredit från Nyköpings kommun utan förfall.

\*\* Lån i Nyköping Vattenkraft AB beräknas att amorteras under 2022

\*\*\*Lån i Gästabudstaden AB från Nyköpings kommun utan förfall.

**Not 21 Finansiella instrument och riskhantering  
Koncernen**

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

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas	Räntesats %	Datum för ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
Nominellt belopp			530 000	630 000
Marknadsvärde			-1 127	-13 870
			<b>528 873</b>	<b>616 130</b>

A

B

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Upplupna kostnader</b>		
Upplupna semesterlöner	-3 323	-2 870
Upplupna personalomkostnader	-1 450	-1 350
Upplupna utgiftsräntor	-894	-1 111
Övriga upplupna kostnader	-12 506	-4 175
<b>Förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	-35 445	-26 903
Förskottsbetalat investeringsbidrag	-14 934	-20 810
Övriga förutbetalda intäkter	-5 910	-1 898
	<b>-74 462</b>	<b>-59 117</b>

**Not 23 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtagande Fastigo	601	581
	<b>601</b>	<b>581</b>

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	103 710	97 185
Utrangering	0	0
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-424	-246
Omklassificeringar	0	2 101
Övriga upplupna kostnader	-1 993	-568
	<b>101 293</b>	<b>98 472</b>

**Not 25 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2021	2020
Koncernbidrag från Gästabudstaden	0	280
Koncernbidrag från Nyköpingshem	116	93
Koncernbidrag från Vattenkraft Nyk AB	400	0
Koncernbidrag till Stationsfastigheter	-75	-76
	<b>441</b>	<b>297</b>

A

B

msd  
K&A

⊕

**Not 26 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel %</b>	<b>Rösträtts- andel %</b>	<b>Bokfört värde</b>
Nyköping Vattenkraft AB	100	100	3 800
Nyköpingshem AB	100	100	38 198
Stationsfastigheter i Nyköping AB	100	100	25
Gästabudstaden AB	100	100	30 000
			<b>72 023</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Nyköping Vattenkraft AB	556450-8207	Nyköping	5 606	385
Nyköpingshem AB	556450-9486	Nyköping	766 509	20 922
Stationsfastigheter i Nyköping AB	559251-4441	Nyköping	25	0
Gästabudstaden AB	556097-5319	Nyköping	57 032	0

**Not 27 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
Antal A-Aktier	1 500	1 000
	<b>1 500</b>	

**Not 28 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2021-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	65 164
årets vinst	30
	<b>65 193</b>
disponeras så att	
Till aktieägare utdelas (1 700 kronor per aktie)	2 550
i ny räkning överföres	62 644
	<b>65 194</b>

*h*

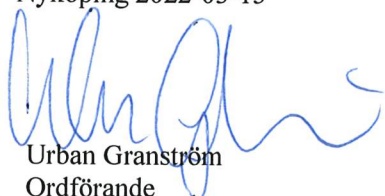
*h*

*nr* *aw* *AK* *AK* *AK* *AK* *AK*

*h*

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 2022-03-15



Urban Granström  
Ordförande



Martina Hallström



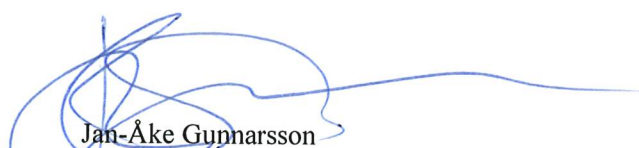
Marco Venegas



Ahmad Eid



Carina Wallin



Jan-Åke Gunnarsson




Lars Lundqvist



Mats Pettersson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Rabb  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stadshuset i Nyköping AB, org.nr 556626-0104

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stadshuset i Nyköping AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stadshuset i Nyköping AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Nyköping den 25 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Rabb  
Auktoriserad revisor

# Lekmannarevisorernas granskningsrapport 2021 enligt 10 kap 13 § aktiebolagslagen

Till årsstämman i

## Stadshuset i Nyköping AB

Org nr 556626-0104

Jag, av fullmäktige i Nyköpings kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Stadshuset i Nyköping AB verksamhet för 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsd i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

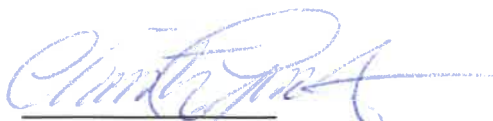
Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Detta har skett genom vår grundläggande granskning avseende ändamålsenlighet, god ekonomisk hushållning och intern kontroll.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mina uttalanden nedan. En särskild granskningsredogörelse har lämnats till bolagets styrelse med underlag för min revisionella bedömning samt förslag till utvecklingsområden.

Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2021:

- **att** bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt;
- **att** bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt
- **att** bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Nyköping den 23 mars 2022



Christer Gustafsson  
Lekmannarevisor