

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 2020. Stämman hålls den 28 april 2021. Handlingarna är undertecknad av styrelseledamöterna, verkställande direktör, auktoriserad revisor och lekmannarevisor.

Årets resultat landar på ett överskott för Stadshuset i Nyköping AB om 2 tkr och för bolagskoncernen ett överskott om 28 218 tkr.

Revisorerna har i granskningsrapport för år 2020 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.

Bolaget har även inkommit med ett nytt förslag på bolagsordning.

### **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 2021-04-28. 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

**att** lägga årsredovisning för Stadshuset i Nyköping AB till handlingarna,

**att** utse XX till ombud och XX till ersättare vid årsstämman den 28 april,

**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 2020

- **att** fastställa revisionsberättelsen och koncernrevisionsberättelsen samt lekmannarevisorns granskningsrapport för räkenskapsåret 2020

- **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

**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

Datum: 2021 04 28

Tid 15.00

Plats: Nyköping

Stadshuset B- Salen och digitalt via Teams

### Följande kallas härmed att närvara vid stämman:

Aktieägare:

Nyköpings kommun

Övriga:

Mats Pettersson, VD

Himn Dagemir, ekonom

Anmälan om när- och frånvaro meddelas till Himn Dagemir senast 27 april 2021, epost

[himn.dagemir@nykoping.se](mailto:himn.dagemir@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
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

# Stadshuset i Nyköping AB

Stadshuset Nyköping

Bolag

611 83 Nyköping

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Stadshuset i Nyköping AB**  
556626-0104  
Räkenskapsåret  
2020

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning koncern	7
Balansräkning koncern	8
Kassaflödesanalys koncern	10
Resultaträkning moderbolag	11
Balansräkning moderbolag	12
Kassaflödesanalys moderbolag	14
Noter	15

Styrelsen och verkställande direktören för Stadshuset i Nyköping AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Nyköpings kommun har under året nått en överenskommelse med Jernhusen om förvärv av Jernhusens fastigheter vid kommande Nyköpings resecentrum. Överenskommelsen omfattar köp av fastigheterna Väster 1:41, Väster 1:42 och Väster 1:43. Kommunen tar över fastigheterna under år 2022 efter att Jernhusen sanerat dessa till nivå Mindre känslig markanvändning (MKM).

Som en del i överenskommelsen mellan Jernhusen och kommunen finns en option för Jernhusen om förvärv av bussterminal/station och byggrätt för kontorshus/centrumverksamhet. Därför tecknas även ett optionsavtal och aktieöverlåtelseavtal för framtida option i Stationsfastigheter i Nyköping AB org.nr (559251-4441).

Bolaget har följt upp ekonomi och verksamhet i samtliga dotterbolag löpande.

Styrelsen bedömer att det finns en långsiktig risk att utbrottet av viruset Covid-19 kan få en negativ effekt på företagets resultat, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor påverkan det kan bli på försäljningen eller leveranser till bolaget. Dotterbolagens rapportering och utveckling stärker denna uppfattning. Styrelsen följer fortsatt utvecklingen och kommer vid behov att vidta nödvändiga åtgärder för att begränsa effekten.

Ett arbete med att se över kommunens styrning av bolagskoncernen pågår. Huvudmålet är att ta fram ett beslutsunderlag till Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige senast Q1 2021 med förslag på revideringar i styrdokumenterna som skapar rätt förutsättningar för styrning av koncernbolagen i och inklusive Stadshuset i Nyköping AB.

#### Nyköpingshem AB

Utifrån ägardirektiv och mål fortsatte bolaget detaljplane- och projekteringsarbete för ett program som omfattar nyproduktion av 1 000 lägenheter under perioden 2016–2026. Nybyggnadsprojektet Åkroken, 29 lägenheter, slutfördes under året.

h

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bolaget genomförde projekteringsarbete för ROT-projekt i befintligt bestånd. Programmet omfattar c:a 1 000 lägenheter för kommande tioårs period. Under året har renovering av 156 lägenheter genomförts. Omarbetade ägardirektiv gavs till Nyköpingshem vid bolagsstämman våren 2020.

### **Pandemi**

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

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

### **Fastighetsbeståndet**

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

### **Marknad**

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

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

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

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

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

### **Personal**

Medelantalet anställda uppgick under året till 75 (69).

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

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

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

A

Handwritten signature in blue ink.



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

### **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. Det har medfört att produktionen för 2020 blev väsentligt högre än jämfört med föregående år. Elpriserna på börsen har under 2020 varit däremot varit historiskt låga med en återhämtning under hösten men detta under låg produktion i kraftverken.

I snitt erhöll bolaget 16,90 öre per producerad kWh vilket kan jämföras med föregående års snittpris på 39,10 öre. Elförsäljningen till slutkund resulterade i 901 tkr sämre resultat jämfört med föregående år och bolagets slutliga resultat blir -502 tkr före bokslutsdispositioner.

Arbetet med ansökan till den nationella planen för omprövning av vattenkraft är inlett. Kraftverksägarna i Nyköpingsån avrinningsområde arbetar gemensamt med hjälp av Nyköpingsåarnas vattenvårdsförbund i detta arbete.

Ett nytt kundsupportsavtal är klart med Nacka energi som vi fortsätter samarbetet med.

Under året har ett periodiskt underhållsarbete skett vid kraftstationerna. Anläggningarna visade sig vara i gott skick och endast normalt underhåll behövde utföras.

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 inkräm till kommunen. Även ny bolagsordning, och nya ägardirektiv ska tas fram.

Föreslagen inkrämsförsäljning kommer att genomföras och bolagets resultat kommer att påverkas väsentligt.

Ett byte av VD för bolaget har skett. Tidigare VD avslutade sitt uppdrag 2019-12-31. Ny VD föreslogs och vid styrelsemöte 2020-01-24 valdes Jonas Andersson till ny VD för bolaget.

I nuläget finns inga kända effekter av covid-19.

### **Gästabudstaden AB**

Bolaget har under 2020 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. Under 2020 har den första skärgårdsön (Marsö) fått tillgång till fiber.

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 2020 och några mindre tas ur bruk.

Bolaget fortsätter arbeta med samarbetspartners som Vattenfall och Skanova för att kunna utföra ekonomiskt fördelaktiga samförägningsprojekt runt om i kommunen.

Aktiva kunder fortsätter öka. Under år 2020 räknar vi med att ta in 1200 nya internetjänster i nätet varav ungefär hälften köper TV-tjänst.

Bolaget erhöll positivt svar från Länsstyrelsen angående Stigtomta landsbygd där bolaget erhölet sökt bredbandsstöd på totalt 21 miljoner för att ansluta ytterligare 500 fastigheter.

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

A

Bolaget räknar också med att kunna ta del av de extra bredbandstöd om 1,4 miljarder som regeringen har tillsatt för fortsatt utbyggnad av ett snabbt bredbandsnät under 2021. I skrivande stund finns totalt 2,85 miljarder tillgängligt för att sökas till och med 2025.

#### **Stationsfastigheter i Nyköping AB**

Det finns ett tecknat optionsavtal och aktieöverlåtelseavtal för framtida option i Stationsfastigheter i Nyköping AB org.nr (559251-4441) mellan Nyköpings kommun och Jernhusen AB.

Bolaget har under verksamhetsåret inte bedrivit någon egentlig verksamhet.

#### **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 2020.

#### **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 för Nyköpingshem 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.

Ändrade förutsättningar för finansiering av de kommande årens investeringar lyfts upp till att bli en kritisk faktor i att nå ägardirektivens mål både på kort och lång sikt. I det korta perspektivet utifrån tillgänglig kommunal borgensram och i det långa perspektivet genom förändrade skatteregler som begränsar avdragsrätten för räntekostnader.

#### **Ekonomi- Koncernen**

Omsättningen ökar med 4 % till 408 mnkr (392) för hela koncernen. Nyköpings Vattenkraft AB minskar med 11 mnkr till följd av lägre Elpriserna på börsen under året, Gästabudstaden ökar med 4 mnkr och Nyköpingshem ökar med 23 mnkr till följd av ökning i uthyrningsbara lokalyta och ökat antal bostäder.

Rörelseresultatet uppgår till 45 mnkr (45).

Balansomslutningen har ökat med 23 mnkr till 3 987 mnkr (3 900). Den största ökningen är anläggningstillgångarna som ökat från 3 617 till 3 665 mnkr där Byggnader och mark står för en ökning på 33 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 (2020):

Stadshuset i Nyköping AB 93% (93)

Nyköpingshem AB koncern 33% (33)

Gästabudstaden AB 42% (38)

Nyköping Vattenkraft AB 12% (13)

A

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

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### 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	1 955 322	1 956 822	
Årets resultat		26 218	26 218	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 500</b>	<b>1 981 540</b>	<b>1 983 040</b>	
<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Överkursfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 500	70 998	-3 286	69 212
Årets resultat			2	2
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 500</b>	<b>70 998</b>	<b>-3 284</b>	<b>69 214</b>

A

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	67 712 167
årets vinst	1 887
	<b>67 714 054</b>

disponeras så att

till aktieägare utdelas (1 667 kronor per aktie)	2 550 500
--------------------------------------------------	-----------

i ny räkning överföres	65 163 554
	<b>67 714 054</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.





<b>Koncernens Resultaträkning</b> Tkr	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
Nettoomsättning	2, 3	408 023 <b>408 023</b>	392 245 <b>392 245</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-159 212	-138 833
Handelsvaror		-11 320	-21 223
Övriga externa kostnader	4	-46 616	-44 759
Personalkostnader	5	-48 674	-48 945
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-97 185	-92 002
Övriga rörelsekostnader		-1	-1 385
		<b>-363 008</b>	<b>-347 147</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>45 015</b>	<b>45 098</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	296
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 223	-14 147
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 008</b>	<b>31 246</b>
Skatt på årets resultat	8	-2 791	-488
<b>Årets resultat</b>		<b>26 218</b>	<b>30 758</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för dataprogram	9	269	325
Pågående implementering av dataprogram	9	980	759
		<b>1 249</b>	<b>1 084</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	3 300 034	3 052 286
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	224 326	205 438
Inventarier, verktyg och installationer	12	6 145	9 001
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	134 807	349 868
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 665 312</b>	<b>3 616 593</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefordran	15	1 026	1 186
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 066</b>	<b>1 226</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 667 627</b>	<b>3 618 903</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Färdiga varor och handelsvaror		23	77
		<b>23</b>	<b>77</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 533	7 367
Fordringar hos kommun		2 590	3 624
Aktuella skattefordringar		8 509	4 055
Övriga fordringar		6 604	3 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14 846	23 318
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 082</b>	<b>41 889</b>
Kassa och bank		278 455	238 777
		<b>278 455</b>	<b>238 777</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>319 560</b>	<b>280 743</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 987 187</b>	<b>3 899 646</b>

A

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Balansräkning</b>	1		
Tkr			
<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		182 911	156 693
<b>Summa eget kapital, koncern</b>		<b>1 983 040</b>	<b>1 956 822</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		5 631	5 424
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	363 393	359 349
<b>Summa avsättningar</b>		<b>369 024</b>	<b>364 773</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Nyköpings kommun (lån och checkkredit)	18		
	19	134 191	138 056
Övriga skulder		1 380 000	1 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 514 191</b>	<b>1 438 056</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		217	0
Leverantörsskulder		57 810	71 211
Skulder till Nyköpings kommun		1 062	2 593
Aktuella skatteskulder		0	1
Övriga skulder		2 726	2 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	59 117	64 063
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>120 932</b>	<b>139 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	21	<b>3 987 187</b>	<b>3 899 646</b>

A

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		45 015	45 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	22	98 472	95 049
<b>Erlagd ränta</b>		<b>-15 112</b>	<b>-12 956</b>
<b>Erhållen ränta</b>		<b>216</b>	<b>296</b>
<b>Erhållen utdelning</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Betald skatt</b>		<b>-3 361</b>	<b>-4 253</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>125 230</b>	<b>123 236</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		54	-77
Förändring av kortfristiga fordringar		5 258	352
Förändring leverantörsskulder		-13 401	-19 806
Förändring av kortfristiga skulder		-5 661	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-13 750</b>	<b>-19 531</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-221	-961
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-148 524	-339 693
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		808	2 187
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-147 937</b>	<b>-338 467</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		76 135	299 787
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>76 135</b>	<b>299 787</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>39 678</b>	<b>65 025</b>
Likvida medel vid årets början		238 777	173 752
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>278 455</b>	<b>238 777</b>

4



**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning		27 27	22 22
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-321	-362
		<b>-321</b>	<b>-362</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-294</b>	<b>-340</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
		<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-295</b>	<b>-340</b>
Bokslutsdispositioner	23	297	466
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2</b>	<b>126</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2</b>	<b>126</b>

4

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

14, 24

72 023

71 998

**72 023**

**71 998**

**Summa anläggningstillgångar**

**72 023**

**71 998**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

2 555

2 258

Övriga fordringar

4

4

**2 559**

**2 262**

*Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

0

4

**2 559**

**2 266**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**74 582**

**74 264**

A

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

Tkr

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

25, 26

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 500

1 500

**1 500**

**1 500**

*Fritt eget kapital*

Överkursfond

70 998

70 998

Balanserad vinst eller förlust

-3 286

-3 412

Årets resultat

2

126

**67 714**

**67 712**

**Summa eget kapital**

**69 214**

**69 212**

**Kortfristiga skulder**

Checkräkningskredit

217

0

Leverantörsskulder

0

5

Skulder till koncernföretag

4 861

4 787

Övriga skulder

0

5

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

290

255

**Summa kortfristiga skulder**

**5 368**

**5 052**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**74 582**

**74 264**

A

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2020-01-01	2019-01-01
1	-2020-12-31	-2019-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-294	-340
Koncernbidrag	297	466
Erlagt ränta	-1	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2</b>	<b>126</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-297	-162
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga skulder	316	-160
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>21</b>	<b>-196</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-25	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25</b>	<b>0</b>

### Årets kassaflöde

	-4	-196
--	----	------

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4	200
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

λ

## 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 verksamheter 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 eliminerats i koncernresultaträkningen.

4

### **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, uträngas 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 lagstadsats. 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.

A

Handwritten signatures and initials in blue ink.

### **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

## Not

### Not 2 Nettoomsättning Koncernen

	2020	2019
Bostäder och lokaler NH	335 608	307 687
Anslutningsavgifter stadsnätet GBS	14 447	14 972
Uthyrning av fiberoptiska förbindelser GBS	8 197	7 356
Internettjänster GBS	33 319	29 082
Elförsäljning NVK	16 169	27 526
Övrig	730	0
Avgår koncerninternomsättning	-447	-429
	<b>408 023</b>	<b>392 245</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. Indexberoende del av bashyran varierar, individuellt per oktober-oktober. Indexberoende del av bashyran varierar, individuellt per avtal, inom intervallet 50 - 100 %. Intäkterna är angivna i 2020 års hyresnivå.

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

	2020	2019
<b>Hyresintäkter enligt lokalhyresavtal som förfaller:</b>		
Inom ett år efter balansdagen	449	324
Senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	45 478	22 888
Senare än fem år efter balansdagen	1 187	23 896
	<b>47 164</b>	<b>47 108</b>

A



#### 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.

	2020	2019
Ersättning till revisorer		
Revisionsuppdrag Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-290	-240
Biträde lekmannarevision	-200	-377
	<b>-490</b>	<b>-617</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

##### Koncernen

	2020	2019
<b>Medelantalet anställda *</b>		
Kvinnor	31	29
Män	44	39
	<b>75</b>	<b>68</b>
<b>Löner och andra ersättningar *</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-1 432	-1 648
Övriga anställda	-28 132	-27 419
	<b>-29 564</b>	<b>-29 067</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-506	-508
Pensionskostnader för övriga anställda	-3 582	-3 518
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-8 167	-8 719
	<b>-12 255</b>	<b>-12 745</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-41 819</b>	<b>-41 812</b>
<b>Pensionsförpliktelser</b>		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	-506	-531
Tidigare styrelse och verkställande direktör	-5 631	-5 424
	<b>-6 137</b>	<b>-5 955</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.

h

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen %	41 %	38%
Andel män i styrelsen %	59 %	62 %
Andel kvinnor verkställande direktör	0 %	50 %
Andel män verkställande direktör	100 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare (NH)%	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare (NH) %	60 %	60 %

\*All personal i moderbolaget Stadshuset, Gästabudstaden och Vattenkraft är anställda av Nyköpings kommun.

**Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Koncernen**

	2020	2019
Hyra	343	210
Internettjänster	6	20
Elförsäljning	71	100
Övrig	27	22

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2020	2019
Räntekostnader till koncernföretag	-7 171	-6 355
Övriga räntekostnader	-9 052	-7 790
	<b>-16 223</b>	<b>-14 145</b>

A

**Not 8 Skatt på årets resultat  
Koncernen**

	2020	2019
Aktuell skatt	-5 055	-13
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Uppskjuten skatt	2 265	-475
	<b>-2 790</b>	<b>-488</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	29 008	31 246
Skattekostnad 21,4% (2019, 21,4%)	-6 208	-6 687
Ej avdragsgilla kostnader	-25	-29
Skattefriintäkter	0	0
Förändring Uppskjuten skatt	160	-475
Skatteeffekt av underskottsavdrag	-275	186
Skatt hänförlig till tidigare år	1 429	0
justering av skatteeffekt tidigare år	0	-2 184
schablon periodiseringsfond	-18	-18
temporära skillnader fastigheter	-6 474	0
Skattemässiga justeringar	8 620	8 719
	<b>- 2 791</b>	<b>- 488</b>

**Not 9 Immateriella anläggningstillgångar  
Koncernen**

Balanserade utgifter för dataprogram		
Ingående anskaffningsvärden	342	0
Omklassificeringar	13	342
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>355</b>	<b>342</b>
Ingående avskrivningar	-17	0
Årets avskrivningar	-69	-17
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86</b>	<b>-17</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>269</b>	<b>325</b>
<b>Pågående implementering av dataprogram</b>		
Ingående anskaffningsvärde	759	0
Årets inköp	221	961
Omklassificering	0	-202
	<b>980</b>	<b>759</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 249</b>	<b>1 084</b>

^

Handwritten signature and initials in blue ink.

**Not 10 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 025 862	3 670 944
Anskaffningar under året	0	36 672
Försäljningar/utrangeringar	-12 538	-22 670
Omklassificering	326 124	340 916
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 339 448</b>	<b>4 025 862</b>
Bidragsfinansiering vid årets början	-62 462	-62 462
Årets bidragsfinansiering	0	0
	<b>-62 462</b>	<b>-62 462</b>
Ingående avskrivningar	-802 416	-802 416
Försäljningar/utrangeringar	12 539	21 328
Avskrivningar återföring nedskrivning	-1 645	0
Årets avskrivningar	-75 360	-64 524
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-913 078</b>	<b>-848 612</b>
Ingående nedskrivningar	-62 502	-55 350
Återförda nedskrivningar	10 728	0
Årets nedskrivningar	-12 100	-7 152
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-63 874</b>	<b>-62 502</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 300 034</b>	<b>3 052 286</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde byggnader	2 796 005	2 548 255
Redovisat värde mark	504 029	504 031
<b>Totalt redovisat värde</b>	<b>3 300 034</b>	<b>3 052 286</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>4 067 167</b>	<b>3 538 564</b>

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.

A

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	353 274	306 085
Inköp	30 045	36 920
Omklassificeringar	8 101	10 270
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>391 420</b>	<b>353 274</b>
Bidragsfinansiering vid årets början	-44 749	-38 571
Årets bidragsfinansiering	-3 631	-6 178
	<b>-48 380</b>	<b>-44 749</b>
Ingående avskrivningar	-103 088	-88 872
Årets avskrivningar	-15 626	-14 216
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118 714</b>	<b>-103 088</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>224 326</b>	<b>205 437</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 371	35 417
Inköp	844	1 275
Försäljningar/utrangeringar	-2 042	-7 321
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 173</b>	<b>29 371</b>
Ingående avskrivningar	-20 370	-24 281
Försäljningar/utrangeringar	1 480	7 049
Årets avskrivningar	-3 138	-3 138
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 028</b>	<b>-20 370</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 145</b>	<b>9 001</b>

h

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'E' and other illegible marks.

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 868	430 539
Inköp	120 213	272 056
Avgår: Överförda ansk. värden till byggnader	-326 124	-341 240
Avgår: Överförda ansk. värden till mask. och tekn. anl.	-4 470	-10 248
Avgår: Kostnadsförts i resultaträkningen	-2 101	-187
Avgår: Årets bidragsfinansiering	-2 579	-1 052
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 807</b>	<b>349 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 807</b>	<b>349 868</b>

**Not 14 Andelar i dotterbolag  
Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 998	71 998
Inköp	25	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 023</b>	<b>71 998</b>

**Not 15 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 186	1 383
Årets förändring	-160	-197
	<b>1 026</b>	<b>1 186</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	2 937	2 626
Upplupna intäkter	11 909	20 692
	<b>14 846</b>	<b>23 318</b>

*h*

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2020-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
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	-4
	<b>-363 393</b>	<b>-363 393</b>

**2019-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Nyköpingshem koncern (NH) förvärv byggnader och mark	-321 534	-321 534
Effekt av minskade bolagsskatt 2019	8 769	8 769
NH koncernperiodiseringsfond	-3 655	-3 655
NH fastigh. (ansk. värden, nedskr. och avskr.)	-36 495	-36 495
Gästabudstaden förvärv överavskrivning	351	351
Gästabudstaden överavskrivningar	-6 780	-6 780
Koncernintern reavinst anl. tillgångar	-5	-5
	<b>-359 349</b>	<b>-359 349</b>

l

**Not 18 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till Nyköpings kommun		
Checkkredit*	-10 991	-14 856
Övriga skulder och lån	-132 200	-123 200
	<b>-134 191</b>	<b>-138 056</b>
Skulder till kreditinstitut	-1 380 000	-1 300 000
	<b>-1 380 000</b>	<b>-1 300 000</b>
<b>Totala långfristiga skulder</b>	<b>-1 514 191</b>	<b>-1 438 056</b>

<b>Förfallostruktur långfristiga skulder</b>	<b>långfristiga skulder</b>
Skulder till kreditinstitut, som förfaller inom 1 år efter balansdagen	-140 000
Skulder till kreditinstitut, som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	-1 090 000
Skulder till kreditinstitut, som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	-150 000
Skulder till Nyköpings kommun **	-134 191
	<b>-1 514 191</b>

Upptagna lån

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

Beviljat belopp på checkräkningskredit för koncernen uppgår till 38 000 000 kr.

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

**Not 19 Finansiella instrument och riskhantering  
Koncernen**

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

<b>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</b>	2020-12-31	2019-12-31
Nominellt belopp	630 000	430 000
Marknadsvärde	-13 870	-8 659
	<b>616 130</b>	<b>421 341</b>

A



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Upplupna kostnader</b>		
Upplupna semesterlöner	-2 870	-2 627
Upplupna personalomkostnader	-1 350	-1 229
Upplupna utgiftsräntor	-1 111	-1 192
Övriga upplupna kostnader	-4 175	-6 292
<b>Förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	-26 903	-28 349
Förskottsbetalat investeringsbidrag	-20 810	-22 306
Övriga förutbetalda intäkter	-1 898	-2 069
	<b>-59 117</b>	<b>-64 063</b>

**Not 21 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtagande Fastigo	581	496
	<b>581</b>	<b>496</b>

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	97 185	92 002
Utrangering	0	1 383
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-246	-563
Omklassificeringar	2 101	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-568	2 227
	<b>98 472</b>	<b>95 049</b>

**Not 23 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2020	2019
Koncernbidrag från Gästabudstaden	280	250
Koncernbidrag från Nyköpingshem	93	103
Koncernbidrag från Vattenkraft Nyk AB	0	113
Koncernbidrag till Stationsfastigheter	-76	0
	<b>297</b>	<b>466</b>

A

**Not 24 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
Gästabudsstaden 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	5 221	-502
Nyköpingshem AB	556450-9486	Nyköping	745 587	34 966
Stationsfastigheter i Nyköping AB	559251-4441	Nyköping	25	0
Gästabudsstaden AB	556097-5319	nyköping	57 032	0

**Not 25 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>	

A

**Not 26 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2020-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	67 712
årets vinst	2
	<b>67 714</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas (1 667 kronor per aktie)	
	2 550
i ny räkning överföres	65 164
	<b>67 714</b>

A

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Nyköping 2021-03-16



Urban Granström  
Ordförande



Martina Hallström



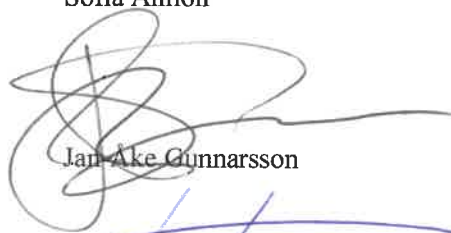
Marco Venegas



Ahmad Eid



Sofia Amloh



Jan Åke Gunnarsson



Lars Lundqvist



Mats Pettersson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03- 19

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 2020.

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 2020 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

Västerås den 19 mars 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Rabb  
Auktoriserad revisor

# Lekmannarevisorns granskningsrapport 2020 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:s verksamhet för 2020. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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 revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av års-/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 min grundläggande granskning avseende ändamålsenlighet, god ekonomisk hushållning och intern kontroll, se bilaga.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mina uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2020:

**Att** bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

**Att** bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

**Att** bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogat dokument.

Nyköping den    mars 2021

---

Ann-Christine Hartmann  
Lekmannarevisor

Bilagor: Granskningsredogörelse grundläggande lekmannarevision 2020

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Granskare

Magdalena Bergfors  
magdalena.bergfors@pwc.com

Leveranskanal: E-post

**ANN-CHRISTINE HARTMANN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-03-19 11:01:55 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann-Christine Hartmann

Datum

Ann-Christine Hartmann  
ankihartmann@gmail.com

Leveranskanal: E-post



# **Bolagsordning för Nyköpings Stadshus AB Stadshuset i Nyköping AB**

Org nr 556626-0104

## **§ 1 Bolagets firma Företagsnamn**

Bolagets firma skall vara Nyköpings Stadshus Aktieföretag Aktieföretagets företagsnamn är Stadshuset i Nyköping AB.

## **§ 2 Bolagets Säte**

Bolagets säte skall vara Styrelsen har sitt säte i Nyköpings kommun, Södermanlands län.

## **§ 3 Ändamålet med bolagets verksamhet**

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

## **§ 4 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.

## **§ 5 Kommunalrättsliga principer**

Bolaget skall i sin verksamhet, på motsvarande sätt som en kommun, tillämpa de kommunalrättsliga principerna om likställighet, självkostnad och lokalisering. Det innebär ett avsteg från de kommunalrättsliga principerna om självkostnad.

## **§ 6 Aktiekapital**

Bolagets aktiekapital skall uppgå till lägst 500 000 kr och högst 2 000 000 kr.

## **§ 7 Antal aktier**

I bolaget skall finnas lägst 500 aktier och högst 2 000 aktier.

## **§ 8 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

## **§ 9 Styrelse m m**

9.1 Styrelsen skall bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med minst en (1) och högst tre (3) suppleanter.

9.2 Samtliga styrelseledamöter och suppleanter utses av kommunfullmäktige i Nyköpings kommun.

9.3 Samtliga styrelseledamöter och suppleanter utses för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till fullmäktige förrättats, till slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det nästa val till fullmäktige hållits.

9.4 Styrelsen utser/anställer verkställande direktör.

## **§ 10 Firmateckning**

~~Styrelsen får ej bemyndiga annan än styrelseledamot eller verkställande direktör att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening. Dock äger eventuell verkställande direktör rätt att ensam teckna bolagets firma beträffande sådan löpande förvaltningsåtgärd som enligt aktiebolagslagen ankommer på verkställande direktör.~~

## **§ 10 Revisorer**

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en auktoriserad revisor med en auktoriserad revisorssuppleant. Revisorns och revisorssuppleantens uppdrag gäller till slutet av den årsstämma, som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

## **§ 11 Lekmannarevisorer**

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor skall kommunfullmäktige i Nyköpings kommun utse en lekmannarevisor med en suppleant för denne.

## **§ 12 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom brev med posten eller genom epost tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman

## **§ 13 Tid för årsstämma**

Årsstämma skall hållas senast under april/maj månad efter avslutat räkenskapsår.

## § 14 Ärenden på årsstämma

Vid årsstämma skall följande ärenden tas upp till behandling:

- 1) Öppnande av stämman
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 4) Val av en eller två justerare
- 5) Godkännande av dagordning
- 6) Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
- 7) Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekmannarevisorernas granskningsrapport
- 8) Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning
- 9) Beslut om disposition beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning för koncernen
- 11) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
- 12) Fastställande av arvoden åt styrelse, revisorer och revisorssuppleanter
- 13) Val av revisorer och revisorssuppleanter (i förekommande fall)
- 14) Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

## § 15 Underställningsskyldighet

Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun skall ha rätt att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten fattas, som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

## § 16 Inspektions- och insyns rätt

Kommunstyrelsen i Nyköpings kommun äger rätt att ta del av bolagets räkenskaper och övriga handlingar liksom att i övrigt inspektera bolaget **samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet.** (Då bolaget är helägt av Nyköpings kommun gäller reglerna om offentlighet och sekretess för bolaget i enlighet med Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)). **Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av författningsreglerad sekretess.**

## **§ 17 Likvidation**

Skulle bolaget likvideras, skall dess behållna tillgångar tillfalla ägaren Nyköpings kommun och användas på sätt som den finner lämpligt.

## **§ 18 Ändring av bolagsordning**

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Nyköpings kommun.

Kommunfullmäktige

## **Årsredovisning för Nyköpingshem AB samt ombud och ombudsinstruktion inför bolagstämma**

### **Sammanfattning**

Nyköpingshem AB har inkommit med kallelsen till årsstämma för år 2020. Stämman hålls den 22 april 2021. Handlingarna är undertecknad av styrelseledamöterna, verkställande direktör, auktoriserad revisor samt lekmannarevisor.

Årets resultat landar på ett överskott för Nyköpingshem AB om 34 966 tkr.

Revisorerna har i granskningsrapport för år 2020 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.

Bolaget har även inkommit med ett nytt förslag på bolagsordning och ägardirektiv.

### **Bakgrund**

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

Bolaget skall i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Nyköpings kommun och erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeflytande. Bolaget skall tillhandahålla ett varierat hyresrättsbestånd av god kvalitet, med en bredd i utbudet som attraherar allmänheten samt tillgodoser dess behov över tid. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer

### **Förslag**

Förslaget är att årsredovisningen för Nyköpingshem 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 Nyköpingshem AB. 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, att fastställa ägardirektiv, samt att arvoden/ersättningar ska fastställas

## **Kommunstyrelsens förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** lägga årsredovisning för Nyköpingshem AB till handlingarna,
- 2) **att** utse XX till ombud och XX till ersättare vid årsstämman den 22 april 2021,
- 3) **att** kommunens ombud vid Nyköpingshem AB:s årsstämma får i uppdrag att rösta för:
  - **att** resultaträkning och balansräkning fastställs - att tillstyrka disponeringen av bolagets vinst/förlust enligt fastställd balansräkning
  - **att** bevilja styrelse och VD ansvarsfrihet - att fastställa arvoden och ersättningar för Nyköpingshem AB
  - **att** fastställa bolagsordning
  - **att** fastställa ägardirektiv
  - **att** fastställa styrelseledamöter och suppleanter
  - **att** fastställa lekmannarevisorer, auktoriserad revisor och suppleanter
- 4) **att** paragrafen omedelbart justeras.

Mats Pettersson  
Kommundirektör  
Slutversion av Tjänsteskrivelsen  
godkändes

Jukka Taipale  
Ekonomichef  
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

### **Beslut till:**

Nyköpingshem AB

Stadshuset i Nyköping AB

Kommunikationsavdelning

Ekonomiavdelning

Valda ombud

Aktieägare i Nyköpingshem Aktiebolag kallas till ordinarie årsstämma.

**Tid**        **Torsdagen den 22 april 2021, kl 13.00.**

**Plats**      **Scandic Stora Hotellet, Nyköping.**

### **FÖREDRAGNINGSLISTA**

- 1      Årsstämmans öppnande
- 2      Val av ordförande vid stämman
- 3      Styrelsens anmälan av protokollförare
- 4      Upprättande och godkännande av röstlängd
- 5      Val av protokolljusterare
- 6      Fastställande av föredragningslista
- 7      Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
- 8      Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekmannarevisorernas granskningsrapport
- 9      Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning
- 10     Beslut om disposition beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 11     Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
- 12     Fastställande av arvoden till styrelsen, revisorn och lekmannarevisorer med suppleanter
- 13     Antagande av reviderade ägardirektiv samt bolagsordning
- 14     Val av auktoriserad revisor och revisorssuppleant
- 15     Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
- 16     Årsstämman avslutas

### **NYKÖPINGSHEM AB**

Carl-Åke Andersson  
Ordf

Johan Eriksson  
VD

---

#### **NYKÖPINGSHEM AB**

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	TELEFAX	PLUSGIRO	BANKGIRO	ORGANISATIONSNR
Box 1019	Skjutsaregatan 32	0155-755 00	0155-28 20 39	26 54 38-2	991-2197	556450-9486
611 29 NYKÖPING	NYKÖPING					

E-post: [info@nykopingshem.se](mailto:info@nykopingshem.se)

[www.nykopingshem.se](http://www.nykopingshem.se)

**Årsredovisning**  
för  
**Nyköpingshem Aktiebolag**  
556450-9486

Räkenskapsåret  
2020

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

ea  
llt



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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Ägarförhållanden

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

### Bolagets ändamål

#### Bolagets ändamål

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

Ovanstående är ett utdrag ur bolagsordningen, punkt 3.

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

### Dotterbolag

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

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

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

A

ca  
H

### **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 målfyllnelsen.*

#### **Främjande av bostadsförsörjningen**

##### Mål/uppdrag

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

##### Utfall

*29 nya lägenheter har färdigställts under 2020.*

##### Mål/uppdrag

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

##### Utfall

*2020 färdigställdes renovering av 156 lägenheter.*

#### **Avkastningskrav**

##### Mål/uppdrag

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

##### Utfall

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

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

#### **Miljö och energi**

##### Mål/uppdrag

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

##### Utfall

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

#### **Bostadssocial inriktning**

##### Mål/uppdrag

*Utveckla goda och trygga boendemiljöer som främjar integration och mångfald.*

##### Utfall

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

A

la  
C  
Utt

### Styrelse

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

#### Ordinarie

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

#### Utsedd av

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

#### Suppleanter

Elisebeht Markström  
Malin Bäckman  
Orvar Windisch  
Kjell Arvidsson  
Jan-Eric Carlsson  
Jan-Åke Gunnarsson  
Andreas Carlquist  
Per Andersson

#### Utsedd av

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

#### Arbetsstagarrepresentanter

##### Ordinarie

Christer Hallqvist  
Anna Andersson

Vision  
Fastighetsanställda

##### Suppleanter

Patrik Engwall  
Jens Gejskog

Vision  
Fastighetsanställda

#### Sammanträden

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

#### Verkställande direktör

Johan Eriksson



## Revisorer

### Ordinarie

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

### Utsedd av

Nyköpings kommun  
”-  
Årsstämman

### Suppleanter

Göran Silverling, lekmannarevisor  
Norma Ingårda, lekmannarevisor  
Peter Söderman, auktoriserad revisor

### Utsedd av

Nyköpings kommun  
”-  
Årsstämman

## Organisationsanslutning

Nyköpingshem AB är medlem i

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

Nyköpingshem AB har sitt säte i Nyköping.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utifrån ägardirektiv och mål fortsatte bolaget detaljplane- och projekteringsarbete för ett program som omfattar nyproduktion av 1 000 lägenheter under en period som sträcker sig till och med 2026. Nybyggnadsprojektet Åkroken, 29 lägenheter, slutfördes under året.

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

Omarbetade ägardirektiv gavs till Nyköpingshem vid bolagsstämman våren 2020.

## Pandemi

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

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

## Ärendehantering

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

A

Handwritten signature or initials.

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

#### **Fastighetsbeståndet**

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

#### **Investeringar**

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

#### **Marknad**

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

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

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

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

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

#### **Personal**

Medelantalet anställda uppgick under året till 75 (69).

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

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

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

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

A

ea  
VH

### Nettoomsättning och resultat

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

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

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

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

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

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

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

### Kassaflöde och likviditet

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

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

### Finansiering

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

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

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

### Risk- och osäkerhetsfaktorer

Utvecklingen av hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll är några av de parametrar som påverkar bolagets resultat jämte värdering av tillgångar och skulder.

### Hyresintäkter

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

A

Utt

### **Vakanser**

För fastighetsbolag med förhandlade och relativt trögrörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan. Efterfrågan på bostäder har varit mycket god de senaste åren och den bedöms vara fortsatt hög även 2021. Vakansgraden har också varit låg och utgör därför ingen större risk. Det är viktigt att bolagets utbud av lägenheter upplevs som attraktivt för att minimera risken för framtida vakanser.

### **Drift- och underhållskostnader**

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

### **Räntor**

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna för Nyköpingshem och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker utifrån fastställd finanspolicy. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2,81 varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

### **Avkastningskrav och kalkylräntor**

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

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Åren fram till 2026 kommer att präglas av det investeringsprogram som ligger i linje med gällande ägardirektiv och som ingår i bolagets affärsplan. Investeringsprogrammet är skapat utifrån balans mellan åtgärder i det befintliga beståndet och planerad nyproduktion. Åtgärderna i det befintliga beståndet inkluderar stora delar av bolagets 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. I det korta perspektivet utifrån tillgänglig kommunal borgensram och i det långa perspektivet genom förändrade skatteregler som begränsar avdragsrätten för räntekostnader.

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

4

la  
Utt

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

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

A



### Förändring av eget kapital

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	525 914 579
årets vinst	34 965 976
	<b>560 880 555</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres 560 880 555

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

### Styrelsens yttrande

Styrelsens yttrande över det föreslagna koncernbidraget till aktieägaren. Bolagets soliditet reduceras med 0,1 %. Soliditeten är fortsatt god och verksamheten bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten är 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.

h

Utt

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hysesintäkter	2, 3	329 493	303 757
Övriga förvaltningsintäkter		6 077	8 592
		<b>335 570</b>	<b>312 349</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-159 212	-138 832
Övriga externa kostnader	4, 5	-19 098	-17 114
Personalkostnader	6	-48 102	-48 728
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-57 071	-53 315
Övriga rörelsekostnader		0	-1 383
		<b>-283 483</b>	<b>-259 372</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>52 087</b>	<b>52 977</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	208	287
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-14 675	-12 558
		<b>-14 465</b>	<b>-12 269</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 622</b>	<b>40 708</b>
Bokslutsdispositioner	12	2 389	-103
<b>Resultat före skatt</b>		<b>40 011</b>	<b>40 605</b>
Skatt på årets resultat	13	-5 045	-11 757
<b>Årets resultat</b>		<b>34 966</b>	<b>28 848</b>

A

en  
C  
utu

## Balansräkning

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för dataprogram                      14                      269                      325

Pågående implementering av dataprogram                      15                      980                      759

**1 249                      1 084**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark                      16                      1 816 515                      1 544 646

Inventarier, verktyg och installationer                      17                      4 238                      6 755

Pågående ny- och ombyggnader                      18                      134 807                      348 593

**1 955 560                      1 899 994**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag                      19, 20                      19 840                      19 840

Fordringar hos koncernföretag                      21                      11 512                      11 509

Andra långfristiga värdepappersinnehav                      22                      40                      40

Uppskjuten skattefordran                                           1 026                      1 186

**32 418                      32 575**

**Summa anläggningstillgångar                      1 989 227                      1 933 653**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar                                           2 291                      2 333

Aktuella skattefordringar                                           8 275                      3 884

Övriga fordringar                      23                      6 044                      1 822

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      24                      3 158                      3 053

**19 768                      11 092**

**Kassa och bank                      25                      277 544                      238 773**

**Summa omsättningstillgångar                      297 312                      249 865**

**SUMMA TILLGÅNGAR                      2 286 539                      2 183 518**

A

ea  
vft

## Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

26, 27

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

10 000

10 000

Reservfond

174 706

174 706

**184 706**

**184 706**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

525 915

497 066

Årets resultat

34 966

28 848

**560 881**

**525 914**

**Summa eget kapital**

**745 587**

**710 620**

**Obeskattade reserver**

28

14 596

17 078

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

29

37 722

31 408

**Summa avsättningar**

**37 722**

**31 408**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

30, 31

1 380 000

1 300 000

**Summa långfristiga skulder**

**1 380 000**

**1 300 000**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

31

32

Leverantörsskulder

51 406

63 201

Skulder till koncernföretag

787

835

Övriga skulder

2 359

2 090

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

32

54 051

58 254

**Summa kortfristiga skulder**

**108 634**

**124 412**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

33

**2 286 539**

**2 183 518**

h

sa  
c  
Vtt

## Kassaflödesanalys

Tkr

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

A

ea  
W

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

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

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas 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 innehållas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuell 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.

A

en  
Vti

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

### **Ersättningar till anställda**

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

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

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

### **Offentliga bidrag**

Statligt stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas värde.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

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

### **Kassaflödesanalys**

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

A

la  
i  
Vet

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Hyresintäkter

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

### Not 3 Specifikation över operationella leasingavtal

Hyresavtalen har en första hyresperiod på minst 3 år och med förlängningsvillkor på minst 3 år. Bashyran påverkas av förändring i konsumentprisindex oktober till oktober. Indexberoende del av bashyran varierar, individuellt per oktober-oktober. Indexberoende del av bashyran varierar, individuellt per avtal, inom intervallet 50 - 100 %. Intäkterna är angivna i 2020 års hyresnivå.

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

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

h



#### Not 4 Leasingavtal

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

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

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

#### Not 5 Arvode till revisorer

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

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

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

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

A

ca  
g  
H

<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-41 819</b>	<b>-41 812</b>
<b>Pensionsförpliktelser</b>		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	-506	-508
	<b>-506</b>	<b>-508</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.

<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	63 %	67 %
Andel män i styrelsen	37 %	33 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

**Not 7 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Planenliga avskrivningar	55 426	53 315
Planenliga avskrivningar för nedskrivningar	1 645	0
	<b>57 071</b>	<b>53 315</b>

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

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

**Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Erhållna utdelningar	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	1	3
Övriga ränteintäkter	207	284
	<b>208</b>	<b>287</b>

A

ea  
Vti

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	2020	2019
Återföring periodiseringsfond	2 482	0
Övriga bokslutsdispositioner	-93	-103
	<b>2 389</b>	<b>-103</b>

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt**

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

**Avstämning av effektiv skatt**

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

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.

A

ea  
Uti

**Not 14 Balanserade utgifter för dataprogram**

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

**Not 15 Pågående implementering av dataprogram**

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

**Not 16 Byggnader och mark**

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

h

an  
c  
lett

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

#### Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

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

#### Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

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

#### Not 19 Andelar i dotterbolag

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

A

CG  
Utt

**Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag**

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

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

**Not 21 Fordringar hos koncernföretag**

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

**Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 23 Övriga fordringar**

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

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

A

**Not 25 Likvida medel**

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

**Not 26 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	10 000	1 000
	<b>10 000</b>	

**Not 27 Disposition av vinst eller förlust**

**2020-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	525 915
årets vinst	34 966
	<b>560 881</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

560 881

**Not 28 Obeskattade reserver**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

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

**Not 29 Uppskjuten skatteskuld**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

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

**Not 30 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

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

A

ea  
c  
W

**Not 31 Finansiella instrument och riskhantering**

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

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas	2020-12-31	2019-12-31
Nominellt belopp	630 000	430 000
Marknadsvärde	-13 870	-8 659
	<b>616 130</b>	<b>421 341</b>

**Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 33 Eventualförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtagande Fastigo	581	496
	<b>581</b>	<b>496</b>

k

ea  
Vitt

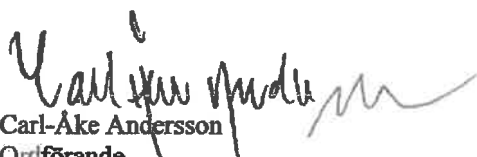


**Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

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

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.


Nyköping 2021-02-25

  
Carl-Ake Andersson  
Ordförande

  
Eva Andersson

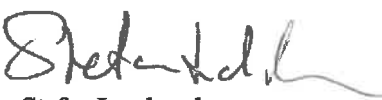
  
Adèle Bergentoft

  
Lotte Båvik

  
Eva Franzen

  
Claes Hagerström

  
Karin Johansson

  
Stefan Landmark

  
Johan Eriksson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

17 mars 2021

  
Anders Rabb  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyköpingshem Aktiebolag, org.nr 556450-9486

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyköpingshem Aktiebolag för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyköpingshem Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Nyköpingshem Aktiebolag.

### 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 Nyköpingshem Aktiebolag 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nyköpingshem Aktiebolag för år 2020 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 Nyköpingshem Aktiebolag 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

Västerås den 17 mars 2021

Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB

  
Anders Rabb  
Auktoriserad revisor

# Lekmannarevisorernas granskningsrapport 2020 enligt 10 kap 13 § aktiebolagslagen

Till årsstämman i

## Nyköpingshem Aktiebolag

Org nr 556450-9486

Vi, av fullmäktige i Nyköpings kommun utsedda lekmannarevisor, har granskat Nyköpingshem Aktiebolag:s verksamhet för 2020. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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 revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av års-/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, se bilaga.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2020:

**Att** bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

**Att** bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

**Att** bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogat dokument.

Nyköping den    mars 2021

---

Gunnar Johansson  
Lekmannarevisor

---

Anne-Marie Wigertz  
Lekmannarevisor

Bilagor: Granskningsredogörelse grundläggande lekmannarevision 2020

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Granskare

Magdalena Bergfors  
magdalena.bergfors@pwc.com

Leveranskanal: E-post

**GUNNAR JOHANSSON** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR JOHANSSON

Gunnar Johansson  
sivgunnar4243@gmail.com

*2021-03-22 17:24:28 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**ANNE-MARIE WIGERTZ** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Anne-Marie Wigertz

Anne-Marie Wigertz  
anne-marie.wigertz@wigertz.net

*2021-03-22 16:47:50 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

# ÄGARDIREKTIV FÖR NYKÖPINGSHEM AB



Ägardirektiv för Nyköpingshem AB Fastställt av Kommunfullmäktige 2021-04-13

Detta särskilda ägardirektiv gäller vid sidan av den "Företagspolicy & generella ägardirektiv för kommunens företag", som fastställts av Kommunfullmäktige.

## **1 Bolagets ändamål**

Bolaget skall i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Nyköpings kommun och erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande. Bolaget skall tillhandahålla ett varierat hyresrättsbestånd av god kvalitet, med en bredd i utbudet som attraherar allmänheten samt tillgodoser dess behov över tid. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

## **2 Föremål för bolagets verksamhet**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta bostadsfastigheter eller tomträtter med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar samt därmed förenlig verksamhet.

## **3 Bolagets ekonomiska mål**

### **3.1 Affärsmässighet**

Utifrån lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställs krav på att bolaget skall bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer under iakttagande av det kommunala och allmännyttiga ändamålet med verksamheten.

### **3.2 Avkastningskrav**

Bolaget skall långsiktigt och hållbart generera en direktavkastning, på eget kapital, om 5,0 % per år.

### **3.3 Soliditetskrav**

Bolaget skall vara tillfredsställande ekonomiskt konsoliderat. Bolaget skall långsiktigt ha en justerad soliditet<sup>1</sup> om minst 20 % och den får momentant inte vara lägre än 15 %. Med justerad soliditet menas eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatteskuld dividerat med totala tillgångar.

---

<sup>1</sup> Justerat eget kapital = Eget kapital + (Obeskattade reserver × (1 – skattesats))

### **3.4 Vinstutdelning/värdeöverföring**

Vinstutdelning (tillsammans med eventuella andra värdeöverföringar) från bolaget till kommunen ägare får högst uppgå till att motsvara den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av 1 % räknat på den del av aktiekapitalet som kommunen skjutit till som betalning för aktier.

Utdelningen (totala värdeöverföringen) för ett räkenskapsår får dock i regel inte överstiga hälften (1/2) av föregående års vinst för bolaget.

Den vinstutdelning som eventuellt ska ske till kommunen fastställs vid årsstämman.

### **3.5 Borgensavgifter och lånevillkor**

Bolaget skall till kommunen utge marknadsmässig borgensavgift för de bolagskrediter som kommunen går i borgen för. Avgiften skall beräknas i enlighet med den modell som tagits fram av Sveriges Kommuner och Landsting Region, SABO och Kommuninvest. Nivån fastställs efter delegation från kommunfullmäktige av kommunstyrelsen.

Bolaget ingår i kommunens koncernkontosystem och erlägger för detta en avgift, samt erlägger respektive erhåller en marknadsmässig internränta på aktuellt saldo, enligt kommunens koncernkontoavtal med bank. Ränta utgår per dag, vilken fastställs av banken.

I det fall bolaget upptar lån direkt hos kommunen ska räntan vara marknadsmässig.

### **3.6 Övrigt**

Nyttjar bolaget kommunala resurser (tex inom ekonomi, upphandling, personal, mark- och exploatering o d) skall bolaget till kommunen utge marknadsmässig ersättning härför.

Bolaget tillåts förvärva aktier eller andelar i annat bolag utan huvudägarens godkännande genom kommunfullmäktige i de fall bolaget förvärvar fastigheter i bolagsform, under förutsättning att ingen verksamhet bedrivs i bolaget.

## **4 Bolagets hållbarhetsmål**

### **4.1 Bolagets miljömässiga mål**

Bolaget skall på affärsmässig grund kontinuerligt minska miljöbelastningen. Det skall ske genom tekniska åtgärder samt genom att verka för ett miljömässigt hållbart beteende både i bolagets verksamhet och hos hyresgästerna. Bolaget skall nyttja energi från förnyelsebara källor i största möjliga mån.

Bolaget skall vid ny- och ombyggnation ta miljö- och hållbarhetshänsyn och i detta även ta hänsyn till kända framtida klimatförändringar. Nybyggnation skall uppfylla motsvarande SGBC: s krav för miljöbyggnad silver.



## **4.2 Bolagets bostadssociala mål**

Bolaget ska utveckla goda och trygga boendemiljöer, som bidrar till god social sammanhållning och mångfald.

Bolaget ska bidra till att åstadkomma sådana boendeformer och skapa sådan tillgänglighet i boendet att det speglar det demografiska behovet i Nyköpings kommun i nutid och prognostiserbar framtid. För utsatta befolkningsgrupper med särskilda behov ska bolaget till kommunen tillhandahålla 10 % bostäder av nyproduktionen sett ur ett 10-årsperspektiv.

I områden där homogenitet är särskilt framträdande uppdras till bolaget att, tillsammans med kommun och samhällsaktörer, särskilt arbeta med områdesbaserade utjämnings effekter för ökad heterogenitet och social sammanhållning.

## **5 Särskilda ägardirektiv och mål**

### **5.1 Nyproduktion av bostäder**

#### 5.1.1 Befolkningstillväxt

Nyköpings kommun har en mycket god befolkningstillväxt. Befolkningsprognoser visar på fortsatt stigande tillväxt och för att möta det behovet krävs en god bostadsförsörjning i kommunen i sin helhet. Kommunen har idag ett bostadsunderskott.

Byggnation av Ostlänken Inför etableringen av Ostlänken kommer Nyköpings kommun avtala med staten om att bygga ett större antal bostäder under perioden från avtalstecknande fram till Ostlänkens byggnation. Detta åtagande kan kommunen leva upp till genom att dels skapa planeringsmässiga förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande, dels genom att arbeta tillsammans med fastighetsägare och exploatörer som finner det intressant att utveckla verksamhet i Nyköping. Nyköpingshem som kommunalägt bostadsbolag har en viktig uppgift i detta beting.

#### 5.1.2 Mål

Nyköpingshem AB ges genom detta direktiv uppdraget att skapa förutsättningar för att fram till och med år 2026 nyproducera 1000 bostäder. Måluppfyllnad utvärderas från år 2016. Syftet med nyproduktionen är att inom koncernen medverka till att, tillsammans med andra aktörer och i affärsmässig konkurrens, möta Nyköpings kommuns tillväxt.

### **5.2 Renovering av bostäder**

Mål Nyköpingshem AB ges genom detta direktiv uppdraget att upprätthålla och utveckla teknisk status, hållbarhet, ekonomiskt värde och kundnöjdhet - genom att i snitt renovera

100 bostäder om året. Följs upp årsvis samt utvärderas för måluppfyllnad i femårsperioder med år 2016 som basår.

# Bolagsordning för Nyköpingshem AB

Org. nr: 556450-9486

## § 1 Bolagets firma Företagsnamn

Bolagets firma Aktiebolagets företagsnamn är Nyköpingshem Aktiebolag.

## § 2 Bolagets Säte

Bolagets Styrelsen har sitt säte i Nyköpings kommun, Södermanlands län.

## § 3 Ändamålet med bolagets verksamhet

Bolaget skall i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Nyköpings kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. och inflytande i bolaget. Bolaget skall tillhandahålla ett varierat hyresrättsbestånd av god kvalitet, med en bredd i utbudet som attraherar allmänheten samt tillgodoser dess behov över tid.

Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

## § 4 Föremål för bolagets verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta bostadsfastigheter eller tomträtter med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar samt därmed förenlig verksamhet.

## § 5 Kommunalrättsliga principer

Bolaget skall i sin verksamhet, på motsvaranden sätt som en kommun, iakta de kommunalrättsliga lokaliseringsprinciperna. Det innebär ett avsteg från de kommunalrättsliga principerna om självkostnad och likställighet.

## § 6 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall uppgå till lägst 10 000 000 kronor och högst 40 000 000 kronor.

## § 7 Antal aktier

I bolaget skall finnas lägst 10 000 aktier och högst 40 000 aktier.

## **§ 8 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

## **§ 9 Styrelse m m**

Styrelsen består av lägst sju (7) och högst elva (11) ledamöter, exklusive arbetstagarrepresentanter de fackliga ledamöterna, med lägst två (2) och högst tre (3) suppleanter, med lika antal personliga suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter utses av kommunfullmäktige i Nyköpings kommun. Styrelsen har möjlighet att till sig adjungera särskild sakkompetens i form av ej röstberättigad ledamot.

Kommunfullmäktige utser också ordförande samt två, med varandra jämbördiga, vice ordföranden i bolagets styrelse.

Styrelsen utses för tiden från den årsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats intill slutet av den årsstämma som följer närmast efter nästa val till kommunfullmäktige.

Styrelsen utser/anställer verkställande direktör.

## **§ 10 Firmateckning**

~~Bolagets firma tecknas av de personer, två i förening, som styrelsen utser.~~

## **§ 10 Revisorer**

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en auktoriserad revisor med en auktoriserad suppleant. Revisorns och suppleantens uppdrag gäller till slutet av den årsstämma, som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

## **§ 11 Lekmannarevisorer**

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor skall kommunfullmäktige i Nyköpings kommun utse två lekmannarevisorer med två suppleanter.

## **§ 12 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom brev med posten eller -post tidigast sex och senast två fyra veckor före stämman.

### **§ 13 Tid för årsstämma**

Årsstämma skall hållas senast under april ~~april~~ maj månad efter avslutat räkenskapsår.

### **§ 14 Ärenden på årsstämma**

Vid årsstämma skall följande ärenden tas upp till behandling:

- 1) Öppnande av stämman
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 4) Val av en eller två justeringsmän
- 5) Godkännande av dagordning
- 6) Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
- 7) Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekmannarevisorernas granskningsrapport
- 8) Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning
- 9) Beslut om disposition beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 10) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
- 11) Fastställande av arvoden åt styrelse, revisorer och revisorssuppleanter
- 12) Val av revisorer och revisorssuppleanter (i förekommande fall)
- 13) Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

### **§ 15 Underställningsskyldighet**

Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun skall ha rätt att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten, som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, fattas.

### **§ 16 Inspektions- och insynsrätt**

Kommunstyrelsen i Nyköpings kommun äger rätt att ta del av bolagets räkenskaper och övriga handlingar liksom att i övrigt inspektera bolaget samt i övrigt inspektera bolaget

och dess verksamhet. (Då bolaget är helägt av Nyköpings kommun gäller reglerna om offentlighet och sekretess för bolaget i enlighet med Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)). Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av författningsreglerad sekretess.

### **§ 17 Likvidation**

Skulle bolaget likvideras, skall dess behållna tillgångar tillfalla ägaren Nyköpings kommun att användas till främjande av bostadsförsörjningen i kommunen.

### **§ 18 Ändring av bolagsordning**

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Nyköpings kommun.