Årsredovisning
2023

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER

HYRESBOSTADER.SE

I en skakig omvärld behöver vi vara den fasta punkten

Nu har vi lagt 2023 till handlingarna. Vi kan konstatera att föregående år kommer att bli ihågkommet som ett mycket tufft och oroligt år på flera plan. En ekonomi med stigande räntor, hög inflation och ökande kostnader för såväl hushållen som för företagen.

Vi på Hyresbostäder påverkas även vi, men vi har haft en god beredskap och det hårda arbetet med fokus på resultatförbättringar och att göra noggranna prioriteringar som inleddes redan 2021 har gjort skillnad.

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi en viktig och dubbel roll att spela. Vi verkar på en konkurrensutsatt marknad och måste säkerställa att vi gör kloka och affärsmässiga val som tryggar vår ekonomi på kort och lång sikt. Vi har också en särställning som Norrköpingsbornas egna bostadsbolag och när andra backar, eller drar ner, behöver vi stå stabila och tänka långsiktigt.

Vi klarar båda dessa uppgifter. Trots den oro som vi upplevt har vi även 2023 kunnat leva upp till våra mål och förväntningar. I några fall till och med överträffat dem. Resultatmålet på 70 Mkr överträffades och vi stängde böckerna med ett resultat på 76 Mkr. Att göra detta är oerhört viktigt eftersom det ger oss muskler och möjligheter att fortsätta vara en fast och aktiv aktör när det gäller stadsdelsutveckling, trygghetsfrågor och bostadsutveckling i Norrköping.

Vi planerar och styr vårt arbete utifrån en affärsplan och verksamhetsplan med fem definierade perspektiv. De följer i sin tur vårt ägardirektiv och de förväntningar som finns på oss. Perspektiven handlar om vårt samhällsansvar, vår arbetsplats och arbetsgivarroll, hur vi är som hyresvärd, våra insatser för miljö, klimat och energifrågor samt hur vi skapar en trygg och långsiktig ekonomi med god etik och samhällsnytta i fokus.

Perspektiven mäts och följs upp med kort- och långsiktiga mål. Mål som är tuffa och utmanande, men också inspirerande, och som hjälper oss framåt.

För femte året i rad är vi certifierade som ett ”Great Place To Work”, och vi är återigen bland de bästa bolagen i vår bransch i Sverige. För mig är det ett bevis på att vi hela tiden kan ställa om och hantera de utmaningar vi har på ett väldigt bra sätt. Och vi har en vilja att göra det tillsammans med kollegor, hyresgäster och samarbetspartners. Vi har en stabil och trygg organisation med oerhört engagerade medarbetare.

Samtidigt kunde vi upprätthålla våra hyresgästers höga betyg vad gäller vår service, tillgänglighet, hjälp när det behövs och känslan av trygghet. Att våra hyresgäster är bäst i hela landet på att svara när vi skickar ut vår kundenkät, och har en så stark vilja att dela med sig av både ris och ros, underlättar vårt arbete mycket. En svarsfrekvens på nästan 73 procent ger oss ett gott underlag när vi planerar vår verksamhet, och är samtidigt ett kvitto på att vi tar hyresgästernas tankar och återkoppling på allvar.

Omställningen till en hållbar och klimat- och miljöanpassad verklighet gäller även oss. Vårt arbete med att klimatsäkra våra fastigheter, att minska energianvändandet och att ställa om till 100 procent förnyelsebar energi och minska våra koldioxidutsläpp fortsätter. Vi är nära vårt långsiktiga mål, att till år 2030 minska vår energianvändning med 30 procent jämfört med 2025.

På det hela taget har vi lyckats vara den där stabila och fasta punkten i en orolig omvärld. Mycket av det arbete som vi nu har nytta av inleddes tidigare. Jag tillträdde som VD 1 oktober 2023 och är tacksam över att få kliva in i ett företag som är så väl rustat för framtiden.

En framtid som inte är vad den har varit. Det kan låta dramatiskt att uttrycka sig så, men vi ser att vi kommer att fortsätta ha tuffa år framför oss. Vår omvärld är orolig, med stora konflikter i vår omedelbara närhet som på olika sätt kan påverka i vilken takt ekonomin utvecklas. Det berör oss. Det vi ser nu är en något minskad inflation, vi kan ana att vi nått räntetoppen och om allt går som vi alla hoppas kan vi skönja en mer positiv utveckling. Men det är en skör tråd.

För oss blir det därför ännu viktigare att fortsätta vara extremt noga med våra prioriteringar och bibehålla en god resultatnivå, att säkerställa vår uthyrning på en bostadsmarknad som just nu inte växer och att vi är attraktiva som hyresvärd, att kliva fram som en stabil och trygg partner till våra hyresgäster, samarbetspartner och ägare. Det blir mitt fokus framåt. Vi ska möta en framtid vi vet mindre om nu än någonsin tidigare. Men en sak vet jag – vi kommer att vara där och vi kommer att vara den fasta, trygga punkten. I Norrköping.

Fredrik Edlund, vd

För ett Norrköping där alla kan känna sig hemma

Våra viktigaste uppdragsgivare är Norrköpingsborna. Och vårt viktigaste uppdrag är att Norrköpingsborna ska känna sig hemma i sin bostad, sitt bostadsområde, sin stadsdel och sin stad.

En grundförutsättning för att känna sig hemma är känslan av trygghet. Därför arbetar vi för att öka tryggheten, på många olika sätt – genom att erbjuda hem som passar alla, genom att jobba för ett gott liv även mellan husen och genom att ta ansvar för en bra framtid.

Här berättar vi om vad vi har gjort under 2023.

För att du ska hitta ett hem att trivas i

Hyresbostäder erbjuder hem för alla plånböcker, livsstilar, åldrar och familjesituationer. Sprillans nytt, äldre och charmigt – och allt däremellan. På olika platser i Norrköping. Vi bygger nytt, men ännu viktigare är att vi tar hand om de bostäder vi redan har.

TRYGGHETSINDEX

74,7%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

En minskning med 1,6% från 2022. Centrum är ett område som drabbas av många inbrott i källare och garage, och obehöriga som tar sig in i fastigheterna. Nu har vi installerat kameror och ökat både väktar-närvaro och egen rondering.

76,5%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

En minskning med 0,9% från 2022. Efter flera skjutningar i området under 2023 har vi ändå ett relativt högt trygghetsindex. I Marielund har vi bytt till säkerhetsdörrar, och fått till en bra rondering av källare och gemensamma ytor. Vår samverkan med kommun, polis, socialtjänst och områdets skolor ger också resultat.

80,2%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

En ökning med 0,2% från 2022. Vi har haft en del obehöriga som tagit sig in i våra källare och garage. Vi har därför satt upp kameror på flera fastigheter samt ökat bevak-ning av väktare. Men framför allt har vi en väldigt god dialog med våra hyresgäster.

RENOVERING UNDER ÅRET

På Hyresbostäder jobbar vi med hållbara renoveringar, vilket innebär att alla renoveringsprojekt ska vara hållbara ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. För våra hyresgäster märks det genom att vi försöker se till att renoveringarna inte leder till för stora hyreshöjningar. Bland annat kan hyresgästerna påverka sin egen hyresnivå genom att själva välja vissa delar i renoveringen.

I strategin ingår också att göra rätt åtgärd i rätt tid. Därför planerar vi varje renoveringsprojekt i minst 8-12 månader innan arbetet på plats börjar. Det gör att vi hinner samla in värdefull input från våra hyresgäster.

Renoverade områden under 2023:

Kvarteret Sumpen, Centrala staden – mångårigt projekt med flera etapper.
Kvarteret Kedjan, Ektorp – mångårigt projekt med flera etapper.
Kvarteret Häradsveden, Åby – totalt 41 lägenheter renoverade.
Kvarteret Spinetten, Klockaretorpet – återuppbyggnad av radhuslänga som förstördes i brand.

UTHYRNING

Under 2023 har det blivit betydligt lättare att få bostad i Norrköping. Det beror framför allt på att det har tillkommit många nyproducerade hyresrätter runt om i staden, samtidigt som befolkningen inte har vuxit på samma sätt som tidigare. Det har lett till en bostadsmarknad där det är lång väntetid på de billigare lägenheterna, men i princip ingen väntetid på nyproducerade lägenheter. Genom att bygga nytt skapar vi flyttkedjor som gör fler billiga lägenheter lediga, men det sker alltid med viss för-dröjning. Under 2023 blev 54 nya lägenheter färdiga i Lindö, där vi inte funnits med hyresrätter tidigare. Efterfrågan var stor, och alla lägenheter var uthyrda vid inflyttningen i september.

Vi har överlag låga vakanstal, även om vi märker att konkurrensen hårdnar. Flera kollegor i branschen erbjuder olika sorters rabatter, vilket påverkar efterfrågan. Vår snittkötid är fortfarande runt fyra år, men det är stor skillnad mellan olika bostadsområden, och mellan nya och äldre lägenheter.

På lokalsidan är det också få vakanser, men vi märker att vissa bran-scher har påverkats hårt av det ekonomiska läget. Vi arbetar nära våra lokalhyresgäster och bistår med det vi kan. Vi räknar med att fler hyres-gäster kommer att få det tufft under 2024, och följer utvecklingen noga.

BOSTAD FÖRST

Att ha någonstans att bo är en mänsklig rättighet. Sedan 2022 har vi i samarbete med socialkontoret jobbat med projektet ”Bostad först”, och kan nu konstatera att det verkligen gör skillnad.

”Bostad först” riktar sig till personer som varit hemlösa länge, och länge haft problem med missbruk. Vi erbjuder en lägenhet i ett vanligt hyreshus, där personen får stöd av ett team för att klara av sitt boende.

Till skillnad från det traditionella arbetet mot hemlöshet, med så kallade boendetrappor, ställer vi inga krav på nykterhet eller drogfrihet. Forskningen visar att den traditionella metoden snarare tenderar att cementera personer i hemlöshet.

Efter ett och ett halvt års arbete med ”Bostad först” ser vi mycket goda resultat. Vi har 15 avtal igång, och undersökningar visar att 8 av 10 lyckas behålla sin bostad.

För livet mellan husen

Våra hyresgäster ska inte bara trivas i sina bostäder, det är lika viktigt att de trivs i sitt bostadsområde. Därför engagerar vi oss för att skapa trygghet och trevliga miljöer i alla våra stadsdelar.

STADSDELSUTVECKLING

Stadsdelsutveckling är vårt främsta verktyg för att skapa trygghet och goda livsvillkor i alla våra stadsdelar. Men också för bevarade fastighetsvärden, ökad kundnöjdhet, minskad omflyttning och ett boende som är attraktivt för våra hyresgäster.

Tillsammans med aktörer från näringslivet, det offentliga och civilsamhället ger stadsdelsutveckling oss ett kraftfullt verktyg för att minska utanförskapet, samtidigt som vi ökar trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Vinsterna är många. Att satsa på stadsdelsutveckling skapar vinst både för samhället och för vår affär. Här är något av det vi jobbat med under året:

PORTALEN

Portalen är en satsning som syftar till att få ut fler människor i egen försörjning. Verksamheten bedrivs på två platser i Norrköping – Hageby och Ringdansen. Verksamheten utgår från de fyra hörnstenarna närhet, enkelhet, nätverk och ömsesidig nytta.

I partnerskapet ingår förutom Hyresbostäder också Norrköpings kommun, Svenska kyrkan, ABF, Östergötlands Stadsmission och Marieborgs Folkhögskola. Portalen har lyckats få ut 61 personer i jobb under 2023.

KLOCKET

Klocket, eller Klockaretorpets centrum, har fortsatt att utvecklas till en plats full av glädje och rörelse. Under 2023 hölls det många aktiviteter som lockade både boende i området och människor från andra stadsdelar – oftast initierat och drivet av ungdomar i området.

Klocket är också namnet på ett partnerskap med övertygelsen om att det är tillsammans vi gör skillnad och bygger ett samhälle som håller i längden, med Hyresbostäder, RF-SISU Östergötland, Svenska kyrkan,

Hyresgästföreningen och Norrköpings kommuns enhet för Idrott, fritid och kultur. Partnerskapet ligger bakom det verksamhetskluster som nu finns i Klockaretorpets centrum, med Kunskapens hus, Föreningarnas hus, Idrottens hus och Fritidsbanken.

Klocket ska bidra till att stärka lokalt samhällsengagemang och föreningsliv, och bidra till ett mer inkluderande område, tryggare boendemiljöer och ett gott liv för alla.

FLER KAN MER

Det är lätt för verksamheter, företag och organisationer att hamna i stuprörstänkande i arbetet med att minska utanförskap och stärka tryggheten i våra stadsdelar. Tillsammans med samhällsbyggnadskontoret på Norrköpings kommun har vi därför skapat en samverkansmodell för att samla fler organisationer, företag och föreningar som vill vara med i att minska utanförskap och bygget av ett tryggare Norrköping. Grunden i ”Fler kan mer” är de avsiktsförklaringar – övergripande strategiska planer – som varje stadsdel får, och som visar hur utvecklingen ska se ut just där.

Under 2023 har fler verksamheter anslutit till ”Fler kan mer”, och vi hoppas på ännu fler under 2024.

RINGDANSEN 26

Ringdansen centrum i Navestad är, precis som Klockaretorpets centrum var för några år sedan, en ödslig plats där få verksamheter startar eller blir kvar. Under arbetsnamnet Ringdansen 26 gör vi en omfattande satsning för att skapa liv och rörelse och förändra synen på Navestad. I detta ingår både investeringar i fastigheter och i nya verksamheter, med planer på co-living, en stor återbruksgalleria, en UFO-utställning och ett community corner.

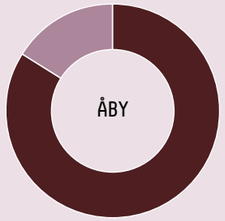
Med Ringdansen 26 lyfter vi stadsdelen utifrån både sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter, med återverkan på hela Norrköping. Genom att göra det till en destination att räkna med och ett levande centrum skapar vi arbetstillfällen, trygghet, trivsel och stolthet.

VI LYFTER LJURAPARKEN

Ljuraparken har länge varit sliten och i behov av upprustning. Nu ska parken få nytt liv – och förhoppningsvis bidra till områdets revitalisering. I kommunen har man arbetat under lång tid för att få till en ordentlig upprustning av parken. Under 2023 har Ljuraparken byggts ut och gjorts tillgänglig för en större bredd av besökare. Ny vegetation har planterats, belysningen förbättrats och den allmänna känslan av trygghet stärkts. En större invigning planeras under våren 2024.

Parallellt med detta har vi rustat upp och skapat liv i det gamla Parkhuset. En satsning som vi hoppas ska leda till att huset blir en naturlig mötesplats för hyresgästernas engagemang för sitt område. Trygghetsvärden i Ljura har uppdraget att etablera och utveckla denna mötesplats.

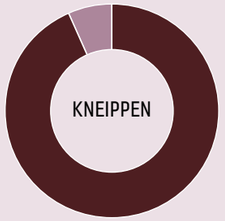
TRYGGHETSINDEX



84,1%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

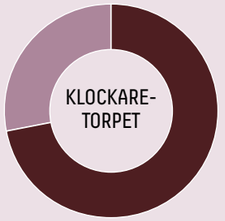
En minskning med 0,9% från 2022. Under 2023 förekom en del incidenter i källare, vilket kan ha påverkat resultatet. I Ättetorp bytte vi plats på cykelrum och miljörum, bland annat för att öka tryggheten vid sopsortering.



93,5%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

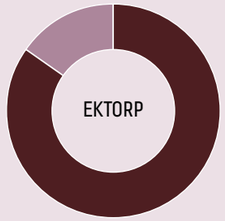
En ökning med 3,4% från 2022. Ett lugnt år med skötsamma hyresgäster och mindre störningsärenden. Vi ökade närvaron i området med en ny bovärd under 2023, vilket kan ha stärkt känslan av trygghet hos hyresgästerna.



72,2%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

En ökning med 0,8% från 2022. Det har varit många roliga aktiviteter och temadagar i Klockaretorpet under året, vilket ökar tryggheten. Vi har rustat upp miljörum och genomfört trygghetsvandring. Trots en skjutning i området tycks hyresgästerna känna sig relativt trygga.



84,9%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

En ökning med 0,4% från 2022. Året började med en explosion i en av våra entréer, men i övrigt har det varit få störningar. Vi har ökat bevakningen med hjälp av ett vaktbolag. Framför allt jobbar vi för att engagera hyresgästerna i området och varandra genom olika aktiviteter, för att på så sätt öka känslan av trygghet.

För att hela Norrköping ska växa och må bra

Vårt uppdrag är större än hos andra bostadsbolag. Eftersom våra viktigaste uppdragsgivare är Norrköpingsborna ska vi bidra till trygghet, tillväxt och en färgstark framtid för hela vår stad. Vi gör det på många olika sätt. Genom att utveckla nya stadsdelar och att skapa nya bostäder, levande gatumiljöer och bra förutsättningar för alla som bor här.

Vi går också i främsta ledet för tekniska lösningar och idéer som hjälper oss att följa en grön linje mot framtiden.

Inre hamnen

Kullerstads-Åby

Aktern, Lindö Strand

Nyproduktion under året

Vi har fortsatt vårt arbete för att Norrköping ska få bostäder med rimliga hyror. Under året har vi arbetat aktivt med tre projekt:

Kvarteret Aktern, Lindö strand: Här har vi byggt 54 lägenheter fördelade på två punkthus. Flera av dem med havsutsikt. I augusti flyttade hyresgästerna in.

Kvarteret Kullerstads-Åby 1:119, Skärblacka: Här bygger vi 40 lägenheter i tre stycken tvåvåningshus. Projektet är försenat, men beräknas bli färdigt under 2025.

Inre hamnen projekt G2: Här bygger vi 38 lägenheter i ett av stadsdelens första projekt. Flera av dem kommer att ha en flexibel planlösning. Inflyttning sker preliminärt i början av 2025.

UTÖVER DETTA PLANERAR VI NYPRODUKTION PÅ FLERA STÄLLEN I NORRKÖPING

Inre hamnen: Ytterligare två projekt med preliminär inflyttning tidigast 2025 och 2026. Totalt kommer Hyresbostäder att bidra med 115 lägenheter i Inre hamnen.

Åby: Vi arbetar för att bygga cirka 40 lägenheter, granne med gamla brandstationen. Produktionsstart tidigast 2025.

Ljura: Vi planerar för cirka 35 nya lägenheter genom förtätning. Produktionsstart tidigast 2025.

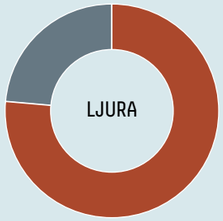
Ektorp: Vi har möjlighet att bygga cirka 350 nya lägenheter. Produktionsstart tidigast 2026.

TRYGGHETSINDEX

80,4%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

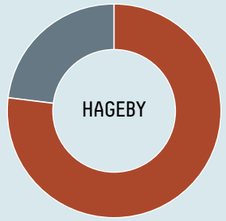
En minskning med 1,7% från 2022. Under året har vi sett lite mer störningsärenden, och mer missbruk, i området än tidigare. Vi har jobbat med att stärka belysningen i området, och att hålla växtligheten lågt för att ge mer insyn och därmed ökad trygghet.



76,5%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

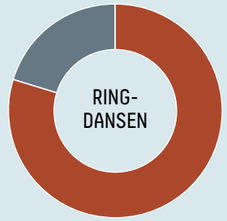
En minskning med 2,2% från 2022. Vissa hyresgäster upplever Ljuraparken som otrygg. Den har nu fått ett rejält lyft, vilket kommer att påverka tryggheten i området. Vi har också problem med inbrott i källare och tryggheten i trapphus. Där jobbar vi med bland annat kontroll av skalskydd och punktmarkering av störande personer.



77,0%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

En minskning med 2,8% från 2022. Under året har vi kommit igång med EST – effektiv samordning för ökad trygghet. Vi har utfört trygghetsinventering, vilket har lett till att vi bland annat bytt belysning, tagit bort buskar och sått gräs. Vi erbjuder också säkerhetsdörr till dem som känner oro för inbrott.



79,9%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

En minskning med 1,1% från 2022. Det som skapar störst oro är säkerheten kring inbrott i lägenheter. Där ser vi till att erbjuda säkerhetsdörrar till de hyresgäster som önskar och att ha extra ronderingar av väktare. Vi har flera viktiga trygghetsskapande initiativ i området, som Femina, Portalen, Trygga Orten och EST.

Vi följer Gröna linjen

Våra miljöproblem ska inte lämnas till kommande generationer. Därför följer vi Gröna linjen – Hyresbostäders färdplan mot miljömässig hållbarhet. Gröna linjen består av tre parallella linjer mot ett och samma mål – sorteringslinjen, klimatlinjen och energilinjen.

Övrigt miljöarbete

Inom samverkansprojektet **”Fler kan mer”** har vi under året ökat vår kunskap inom biologisk mångfald.

I maj ordnade vi **Hållbarhets-peppen**, för att minska bil-åkande och öka vardags-motionen bland våra med-arbetare. Det blev en härlig månad med många promenader och cykelturer till och från arbetsplatsen.

Hyresbostäder behöver från och med nu göra **hållbar-hetsredovisning** enligt CSRD. Därför gör vi en bedömning av våra mest väsentliga håll-barhetsfrågor utifrån dessa standarder. Ett intressant och viktigt arbete som kommer att vägleda oss framåt.

Sorteringslinjen

2030 ska våra hyresgästers restavfall ha minskat med 25 procent. Genom att minska restavfallet och öka graden av källsortering har vi möjlighet att bidra till minskad miljöbelastning.

- Det ska vara lätt att slänga rätt! Därför har vi under året fräschat upp 16 av våra miljörum med nya dörrar, fönster och ommålning. Vi har även byggt helt nya miljörum på flera ställen.
- För att öka trygghet och trivsel har vi arbetat med samverkan för att minska nedskräpning i våra bostadsområden.

Klimatlinjen

Vi ska minska våra utsläpp av växthusgaser med 50 procent till 2030, och vara en del av lösningen på klimatutmaningen och inte en del av problemet.

2023 har vi fortsatt arbetet med att skaffa oss bättre kunskap om de utsläpp som uppstår i vår egen verksamhet och i vår värdekedja, och vad vi kan göra för att minska dem. Samverkan är viktigt, därför arbetar vi aktivt tillsammans med våra systerbolag inom Sveriges allmännytta för att ta fram vetenskapligt baserade klimatmål. Vi har under året också anslutit oss till ÖBKN – Östergötland bygger klimatneutralt.

Energilinjen

Till 2030 ska vi ha minskat vår energianvändning med 30 procent jämfört med 2005. Arbetet utgår från vår energistrategi. Vi ska bli helt fria från dålig energi!

Under 2023 har vi minskat energianvändningen med 28,4 procent, bland annat genom:

- Vattensparåtgärder i alla våra byggnader.
- Vi har satt rumsgivare i alla lägenheter för att kunna justera värmesystem och styra temperaturen via AI.
- Vi har satsat på att injustera värmen i flera hus.
- Vi har installerat solceller i Ättetorp och börjat byta kulvertar i Klockaretorpet.
- Belysningsbyten, isolerglas på fönster och andra mindre energieffektiviseringsåtgärder.

Under 2024 planerar vi att:

- Bygga ännu en solcellsanläggning i Ringdansen.
- Jobba vidare med kulvertbyten i bland annat Klockaretorpet.
- Fokusera på driftoptimering av husen.
- Sikta på att nå målet om 30 procent minskad energianvändning.

Värt att jobba för

Som medarbetare på Hyresbostäder är du med och bidrar till något stort. Oavsett vad du gör inom bolaget så jobbar vi för samma uppdrag, och med samma uppdragsgivare: Norrköpingsborna.

Det är nog därför våra medarbetare trivs så bra. För att vi ser att vårt arbete gör skillnad, hela tiden. I hemmet, i tryggheten i våra bostadsområden, i hela Norrköping.

GREAT PLACE TO WORK

Hyresbostäder har för femte året i rad blivit certifierat som en av Sveriges bästa arbetsplatser, av Great Place To Work. Bakom certifieringen ligger en ambitiös undersökning av arbetsplatsen, och vad medarbetarna tycker om att jobba här.

Innehåll

Finansiering och risker | 14
Ränteutveckling | 14
Femårsöversikt | 15
Förvaltningsberättelse | 16
Årsredovisning | 18
Styrelse och ledning | 19
Resultaträkning | 20
Balansräkning | 21
Kassaflödesanalys | 23
Noter | 24
Revisionsberättelse | 36
Granskningsrapport | 38
Fastighetsbestånd | 39

Finansiering och risker

Finansieringsverksamheten är centraliserad till Norrköpings kommuns internbank. Det innebär att Hyresbostäders finansiering sker via ett konto hos internbanken och finansieringskostnaden speglar kommunens upplåningskostnad.

FINANSIELL RISKHANTERING

Räntерisken hanteras av internbanken enligt en finansinstruktion, som reglerar hur stor del av finansieringen som kan läggas inom olika löptidssegment

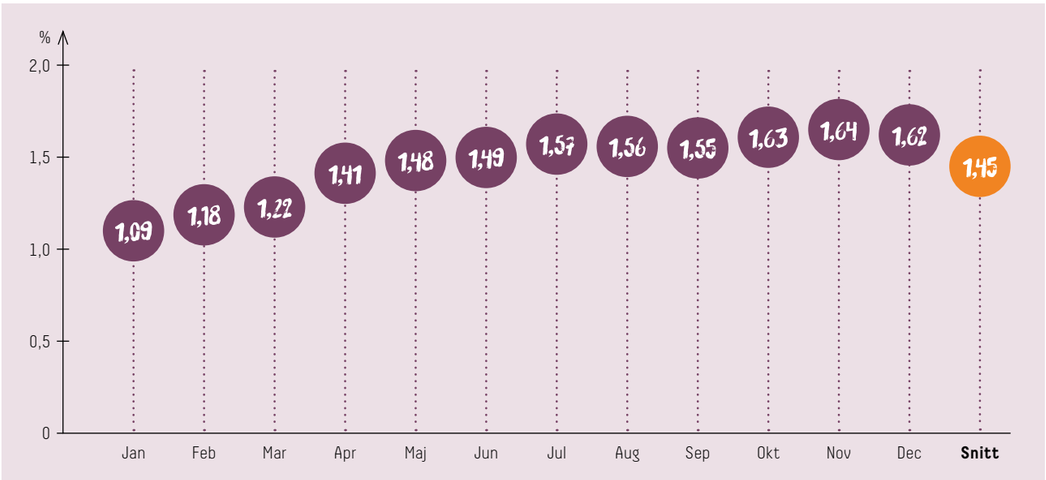
LÅNEPORTFÖLJ

Den finansiella nettoskulden uppgick per balansdagen till 5 608 Mkr (5 291 Mkr). För 2023 blev den genomsnittliga upplåningsräntan 1,45 % (0,85 %). Ränteutvecklingen för portföljen redovisas i nedanstående diagram.

Andel av bruttolåneskulden

År	0–1	1–10	>10
Intervall %	20–60	40–80	Max 15
Verklig	38,00%	62,00%	0,00%

Ränteutveckling



Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING, Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	957	911	889	852	820
Övriga förvaltningsintäkter	39	32	29	25	25
Kostnader för underhåll, drift och administration	-667	-640	-618	-588	-569
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-22	-21	-20	-20	-19
Avskrivningar*	-154	-171	-146	-132	-123
Rörelseresultat exklusive engångsposter	**154**	**110**	**133**	**136**	**134**
Finansiella intäkter	5	4	3	3	5
Finansiella kostnader	-80	-45	-46	-63	-75
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	**79**	**69**	**90**	**76**	**64**
Reavinst vid försäljning av fastigheter/aktier				5	5
Förlust vid utrangering byggnad	1	-4	0		
Resultat från andelar i intresseföretag	-5	1	-2	-3	17
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	**76**	**66**	**88**	**78**	**86**
Koncernbidrag	-23	-22	-19	-23	-17
Resultat före skatt	**53**	**43**	**69**	**55**	**69**
Skatt	-12	-20	-16	-14	-11
Årets resultat	**40**	**23**	**54**	**41**	**58**

* År 2022 inklusive nedskrivningar och återförda nedskrivningar om ca -21 Mkr

BALANSRÄKNING, Mkr					
Tillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	7 417	7 106	6 940	6 731	6 397
Övriga anläggningstillgångar	240	181	223	206	106
Omsättningstillgångar	21	28	23	26	28
Summa tillgångar	**7 678**	**7 315**	**7 186**	**6 963**	**6 531**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 621	1 581	1 558	1 504	1 463
Avsättningar	162	149	129	113	99
Långfristiga skulder	5 646	5 329	5 267	5 113	4 763
Kortfristiga skulder	249	255	233	233	205
Summa skulder och eget kapital	**7 678**	**7 315**	**7 186**	**6 963**	**6 531**

NYCKELTAL					
Driftresultat	308	282	279	268	255
Genomsnittlig ränta, brutto i %	1,5	0,9	0,9	1,4	1,9
Räntetäckningsgrad i %	2,0	2,5	2,9	2,2	1,9
Soliditet i %	21,1	21,6	21,7	21,6	22,4
Marknadsjusterad soliditet i %	49,7	51,7	53,8	52,7	51,8
Avkastning på eget kapital i %	4,7	4,2	5,8	5,3	5,8
Avkastning på totalt kapital i %	2,1	1,5	1,9	2,1	2,5
Investeringar, Mkr	470	341	355	466	491
Uthyrningsgrad lgh i %	97,4	98,0	98,3	98,1	98,4
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	192	195	193	196	186

Nyckeltal Definitioner

Driftresultat
Resultat före jämförelsestörande poster, avskrivningar och finansiella poster.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad
Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Förvaltningsberättelse

HYRESBOSTÄDER I NORRKÖPING AB
Org nr 556064-5847

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Hyresbostäder i Norrköping AB, med säte i Norrköping, är ett av Norrköping Rådhus AB helägt företag, som i sin tur är en koncern inom Norrköpings Kommun. Hyresbostäder i Norrköping AB är moderbolag i en koncern som även innefattar företagen Studentbo i Norrköping AB, Strömvillan AB, Fastighetsbolaget Oskarsgatan i Norrköping AB samt Bilbo i Norrköping AB.

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta och till Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO).

Hyresbostäder i Norrköping AB har till uppgift att inom kommunen äga, förvalta och utveckla prisvärda bostäder samt att tillsammans med de boende utveckla bostadsområden och stadsdelar.

Studentbo i Norrköping AB har till uppgift att främja bostadsförsörjningen inom Norrköpings kommun, främst för studerande vid Linköpings universitet, Campus Norrköping.

Strömvillan AB äger och förvaltar fastigheter. Bolaget har under året förvärvat lagerbolaget Fastighetsbolaget Oskarsgatan i Norrköping AB.

Bilbo i Norrköping AB är ett lagerbolag vars syfte är att bedriva uthyrning av garage och parkeringsplatser.

Fastighetsbestånd

Koncernen äger och förvaltar 188 (185) fastigheter innehållande 9 803 (9 758) lägenheter och 271 (263) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 653 453 (649 966) kvm och den totala ytan för lokaler uppgår till 83 204 (83 303) kvm.

Marknadsvärdering

En intern marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts. Värderingen visar ett värde på koncernens fastigheter på ca 14 145 Mkr, vilket är ca 7 337 Mkr högre än det bokförda värdet och en minskning med ca 5 % i jämförelse med föregående år (jämförbart fastighetsbestånd). För ytterligare information, se not 14.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen har under året varit 191 (196) personer, varav 65 (68) kvinnor och 126 (128) män. Antalet är ett genomsnitt av antalet heltidsanställda den 1/1 och 1/12. Antalet tillsvidareanställda i slutet på året uppgick till 187 (195) personer. Se not 8.

Marknad

Uthyrningen har gått fortsatt bra under 2023 trots att vi märkt av en ökad försiktighet och större tveksamhet när det gäller att söka sig en ny bostad. Det finns fortsatt få lägenheter att erbjuda de drygt 45 000 personer som är registrerade i vår bostadskö, men andelen som aktivt söker en bostad har minskat under året. Uthyrningsgraden, beräknad som hyresintäkter för uthyrda lägenheter i förhållande till total bruttohyra för lägenheterna, uppgick under året till 97,4 % (98,0 %). Omflyttningen för helåret blev 17,2 % (14,8 %). Siffrorna visar att det råder fortsatt bostadsbrist i Norrköping trots en tidigare års relativt goda takt på nyproduktion.

Den ekonomiska oron som råder har påverkat många människors prioriteringar även när det gäller sitt boende och vi ser att det framför allt är hyresnivån som ligger till grund för t ex byte av bostad. Bostadsbristen idag är framför allt strukturell där bostäder med relativt lägre hyresnivåer är mycket eftertraktat och tvärtom, nyproduktion eller bostäder med högre hyresnivåer efter renoveringar mm har en svagare efterfrågan i nuläget. Hyresrätten som upplåtelseform har historiskt upplevts som ett bra och tryggt alternativ i tuffa tider och i kombination med vårt starka varumärke har vi goda förutsättningar att kunna fortsätta leva upp till vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag även framledes.

Hyresnivå

I förhandlingen mellan företaget och Hyresgästföreningen avseende 2024 års hyror träffades en överenskommelse om en höjning med 5,3 % från 1 jan 2024.
Ett hyressättningssystem som kallas ”Rätt hyra” tillämpas. Rätt hyra innebär att varje lägenhet har poängsatts utifrån lägenhetens och områdets specifika kvaliteter för att på så sätt få fram en hyra som speglar hyresgästernas värderingar.

INVESTERINGAR

Koncernens bruttoinvesteringar uppgick till 470 (341,3) Mkr. Av dessa avser ca 128 (151) Mkr nyproduktion. Under 2023 färdigställdes nyproduktion av 53 lägenheter i Lindö. Dessutom har flera stora ombyggnadsprojekt bedrivits, bl a renovering av flera fastigheter i centrum och i bostadsområdet Ektorp samt stam- och badrumsrenoveringar runt om i beståndet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Hela året har präglats av den allmänna ekonomiska osäkerheten vi haft. En vikande konjunktur, kraftig inflation som påverkat både hushållen och våra entreprenörer och materialkostnader negativt samt en stigande ränta har ställt stora krav på verksamheten. Hela företaget har varit och är engagerade i olika resultatförbättrande åtgärder. Kraven på effektiviseringar och att göra noggranna val samt allmän återhållsamhet har och ger framåt god effekt.

Men det har också inneburit utmaningar i form av att två stora avtalsentreprenörer som varit inblandade i renoveringsprojekt tvingades gå i konkurs under året. Vilket utöver konsekvenser för bolaget och dess anställda även inneburit merjobb och merkostnader för oss, men som vi lyckats hantera på ett förtjänstfullt sätt.

Vad gäller tillskapande av fler och nya bostäder är bolaget mycket engagerade i utvecklingen av Inre hamnen och där har under året två av våra tre tilldelade projekt fått byggstartsbeslut under året. Det är projekten på de s k G- och K-tomterna. Det tredje projektet, L-tomten i etappens nordöstra hörn har projektstartsbeslut. Utöver Inre hamnen blev Aktern, i Lindö, klart under året och är nu inflyttat och klart. Andra pågående projekt är etapp 2 i Skärblacka som tyvärr också stoppades pga inträngande fukt och pga utredningar blev det inte igångsatt på nytt under 2023. Utredning pågår fortfarande.

I linje med ägardirektivets krav på att bygga utanför tätorten med fokus på kvarboende och på kategoriboende för en mer senior publik genomfördes ett markbyte där 8 radhustomter tillhörande kv. Ormen (Oskarsgatan) byttes mot en byggrätt för upp till 25 seniorlägenheter i Krokeks centrum under året. Detaljplanen förväntas att antas under våren 2024.

Slutligen fick bolaget en ny verkställande direktör den 1 oktober 2023 i och med att föregående vd gick i pension.

FRAMTIDA UTVECKLING

Vi fortsätter med arbetet att förbättra vår resultatutveckling och stärka vår konkurrenskraft genom att ha kompetenta och engagerade medarbetare. Stort fokus ligger även framåt på ett flertal nyproduktionsprojekt med en tydlig målsättning att också kunna erbjuda bostäder med en rimlig hyresnivå. Arbetet med att öka värdet i vårt befintliga fastighetsbestånd fortgår, främst genom att vi fortsätter vår satsning på att underhålla och investera i våra fastigheter.

Givet den påverkan som oro i omvärlden, inflationstryck och ränteutveckling har, måste även vi fokusera på att arbeta med våra erbjudanden, vår service och vår leverans samt att vara effektiva och ständigt tänka resultatförbättringar. Detta har haft och kommer ha en mycket hög prioritering de kommande åren.

Vår finansiering sker via Norrköpings kommuns internbank. Vi för en kontinuerlig dialog med dem kring räntenivåer och räntesäkringar av vår portfölj och vi har en god beredskap för att möta ränteutvecklingen under kommande år. Vi har även prissäkrat stor del av vår handelsel för de närmaste åren för att skapa stabilitet och goda förutsättningar framåt.

Lågkonjunkturen drabbar givetvis även våra bostads- och lokalhyresgäster och påverkar deras betalningsförmåga. Historiskt sett har hyresrätten stått sig stark i lågkonjunktur och vi ser idag tendenser till ökade vakanser, och vi följer detta noga och har omorganiserat vår uthyrning för att möta framtidens utmaningar.

MILJÖPÅVERKAN

Ingen verksamhet för vilken tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2023.

Årsredovisning

FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, KONCERN	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	957 178	911 118	888 529	851 717	820 177
Res. efter finansiella poster	75 512	65 791	88 081	77 915	86 393
Balansomslutning	7 678 282	7 314 515	7 186 100	6 963 356	6 531 210
Soliditet (%)	21,11	21,61	21,67	21,59	22,40
FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, MODERBOLAG					
Nettoomsättning	903 880	858 918	837 477	800 319	770 366
Res. efter finansiella poster	67 437	53 991	77 184	70 401	326 817
Balansomslutning	7 056 185	6 717 724	6 576 983	6 338 138	5 890 322
Soliditet (%)	22,61	23,16	23,35	23,41	24,49

*Definitioner av nyckeltal, se not 34

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERN	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande-inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	1 556 038	0	1 581 038
Årets resultat			40 366	0	40 366
Belopp vid årets utgång	**25 000**	**0**	**1 596 404**	**0**	**1 621 404**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAG	Aktie-kapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	39 455	1 471 881	19 999	1 491 880
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			19 999	-19 999	0
Årets vinst				39 695	39 695
Belopp vid årets utgång	**25 000**	**39 455**	**1 491 880**	**39 695**	**1 531 575**

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK)

Till årsstämmans förfogande står			
balanserad vinst	1 491 880 584	Styrelsen föreslår att	
årets vinst	39 694 528	i ny räkning överföres	1 531 575 112
	1 531 575 112		**1 531 575 112**

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Styrelse och ledning

STYRELSE

FREDRIK EDLUND
VD

CHRISTER FREY
Ordförande (M)

BJÖRN JOHANSSON
1:e vice ordförande (KD)

HENRIK PRYSSGÅRD MARCKMANN
2:a vice ordförande (S)

PAOLA VALDES SALAS
Ledamot (S)

HÅKAN PETTERSSON
Ledamot (S)

CLAES FRITSCH
Ledamot (L)

MATEUSZ OCHOA MARIN
Ledamot (SD)

CHRISTINE JONSJÖ
Suppleant (S)

DAVID WESTSSON
Suppleant (MP)

BJÖRN SANDBERG
Suppleant (M)

TORBJÖRN ALM
Suppleant (L)

LEDNING

FREDRIK EDLUND
VD

BETT SKRINJAR
Ledningssamordnare

LARS LÖFGREN
Marknadschef

ULRIKA JERHAMMAR
HR-chef

SUSANNE DIENER
Ekonomichef

STEFAN KÄLLMAN
chef Projekt & Inköp

ROGER GLEMHORN
Förvaltningschef

ROGER BJÖRKLUND
IT-strateg

Resultaträkning

Belopp i Kkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Rörelsens intäkter m m	Not	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	2, 3, 4	957 178	911 119	903 880	858 920
Övriga förvaltningsintäkter		39 137	31 653	40 250	32 764
BRUTTORESULTAT		**996 315**	**942 772**	**944 130**	**891 684**
Rörelsens kostnader	8, 9				
Underhållskostnader		-129 417	-130 514	-126 913	-128 038
Driftskostnader	5, 6, 7	-469 789	-446 606	-451 190	-427 807
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-22 031	-20 634	-21 079	-19 715
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-153 865	-171 260	-140 025	-159 029
Centrala administrations- och försäljningsomkostnader		-67 409	-63 313	-67 403	-63 308
Övriga rörelsekostnader		-625	-0	-625	0
Resultat vid försäljning och utrangering av fastigheter		2 103	-4 116	2 103	-4 116
		-841 033	**-836 443**	**-805 132**	**-802 013**
RÖRELSERESULTAT		**155 282**	**106 329**	**138 998**	**89 671**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-4 924	599	-4 924	599
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 277	4 336	5 232	4 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75	-688	-15	-688
Räntekostnader till Norrköpings kommun		-80 048	-44 785	-71 854	-39 901
		-79 770	**-40 538**	**-71 561**	**-35 680**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**75 512**	**65 791**	**67 437**	**53 991**
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	6 915	7 783
Lämnade koncernbidrag		-22 700	-22 350	-22 765	-22 355
		-22 700	**-22 350**	**-15 850**	**-14 572**
RESULTAT FÖRE SKATT		**52 812**	**43 441**	**51 587**	**39 419**
Skatt på årets resultat	11	-12 446	-20 065	-11 892	-19 420
ÅRETS RESULTAT		**40 366**	**23 376**	**39 695**	**19 999**

Balansräkning

Belopp i Kkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR	Not	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	0	36	0	36
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	4 029	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**4 029**	**36**	**0**	**36**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14	6 807 608	6 761 307	6 160 599	6 105 840
Inventarier, verktyg och installationer	15	16 394	18 796	15 679	18 151
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	592 658	325 712	586 500	324 940
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 416 660**	**7 105 815**	**6 762 778**	**6 448 931**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	0	0	36 719	36 719
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	24 357	19 451	18 319	13 413
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	208 318	157 158	208 318	157 158
Andra långfristiga värdepappersinnehav		81	81	41	41
Andra långfristiga fordringar	21	3 662	3 977	3 644	3 950
Summa finansiella anläggningstillgångar		**236 418**	**180 667**	**267 041**	**211 281**
Summa anläggningstillgångar		**7 657 107**	**7 286 518**	**7 029 819**	**6 660 248**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		3 166	3 275	3 166	3 275
Summa varulager m m		**3 166**	**3 275**	**3 166**	**3 275**
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 899	3 093	2 570	3 033
Fordringar hos koncernföretag		0	0	6 915	29 684
Fordringar Norrköpings kommun		269	232	269	232
Övriga fordringar		3 807	4 651	2 437	4 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	11 008	16 745	11 008	16 745
Summa kortfristiga fordringar		**17 983**	**24 721**	**23 199**	**54 200**
Kassa och bank					
Kassa och bank	26	26	1	1	1
Summa kassa och bank		**26**	**1**	**1**	**1**
Summa omsättningstillgångar		**21 175**	**27 997**	**26 366**	**57 476**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 678 282**	**7 314 515**	**7 056 185**	**6 717 724**

Balansräkning

Belopp i Kkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN 2023-12-31	KONCERNEN 2022-12-31	MODERBOLAGET 2023-12-31	MODERBOLAGET 2022-12-31
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		25 000	25 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 596 404	1 556 038		
Summa eget kapital, koncern		**1 621 404**	**1 581 038**		
Eget kapital, moderbolag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	23			25 000	25 000
Reservfond				39 455	39 455
Summa bundet eget kapital				**64 455**	**64 455**
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				1 491 881	1 471 881
Årets resultat				39 695	19 999
Summa fritt eget kapital				**1 531 575**	**1 491 880**
Summa eget kapital, moderbolag				**1 596 030**	**1 556 335**
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	20	161 771	149 436	156 229	144 438
Summa avsättningar		**161 771**	**149 436**	**156 229**	**144 438**
Långfristiga skulder					
Skulder till Norrköpings kommun	24, 26	5 608 555	5 291 458	5 025 827	4 733 647
Övriga skulder	25	37 713	37 713	37 713	37 713
Summa långfristiga skulder		**5 646 268**	**5 329 171**	**5 063 540**	**4 771 360**
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		84 605	91 958	82 470	89 301
Skulder till koncernföretag		23 123	22 449	23 204	22 463
Aktuell skatteskuld		2 454	1 833	2 318	1 745
Övriga skulder		5 226	3 696	4 718	3 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	133 347	134 463	127 592	128 552
Skulder till Norrköpings kommun		84	471	84	471
Summa kortfristiga skulder		**248 839**	**254 870**	**240 386**	**245 591**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 678 282**	**7 314 515**	**7 056 185**	**6 717 724**

Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

Den löpande verksamheten	Not	KONCERNEN 2023-12-31	KONCERNEN 2022-12-31	MODERBOLAGET 2023-12-31	MODERBOLAGET 2022-12-31
Rörelseresultat	2	155 282	106 329	138 998	89 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	151 132	175 375	137 291	163 145
Erhållen ränta m m		5 277	4 336	5 232	4 310
Erlagd ränta		-80 123	-45 473	-71 869	-40 589
Betald inkomstskatt		-112	172	-101	174
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		**231 456**	**240 739**	**209 551**	**216 711**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		109	-158	109	-158
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		194	-1 049	463	-1 058
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 512	-3 472	30 506	-11 272
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-7 353	25 624	-6 831	24 227
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 322	-3 258	1 626	-2 855
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**232 240**	**258 426**	**235 424**	**225 595**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av övriga immateriella anläggningstillgångar	13	-4 029	0	0	0
Förvärv av byggnader och mark	14	-460 621	-330 903	-450 062	-323 732
Försäljning av byggnader och mark	15	2 410	0	2 410	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	18	-5 523	-10 415	-5 244	-9 890
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer	18	1 826	0	1 826	0
Förvärv av andelar i intresseföretag	19	0	-6	0	-6
Försäljning av andelar i intresseföretag	19	0	71	0	71
Årets lämnade lån till intresseföretag		-60 990	-115 931	-60 990	-115 931
Årets amorteringar från intresseföretag		0	161 500	0	161 500
Ny utlåning till utomstående	21	-1 221	-4 064	-1 203	-4 037
Återbetalning av lån från utomstående	21	1 536	1 238	1 509	1 227
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-526 612**	**-298 510**	**-511 754**	**-290 798**
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		-22 700	-22 350	-15 850	-14 572
Upptagna långfristiga lån		317 097	62 434	292 180	79 775
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**294 397**	**40 084**	**276 330**	**65 203**
Förändring av likvida medel		**25**	**0**	**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		1	1	1	1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**26**	**1**	**1**	**1**

Noter

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

Dotterbolag

Dotterbolag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterbolag.

Anskaffningsvärdet för dotterbolag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

LEASING

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden och klassas som operationella i såväl juridisk person som koncern.

INKOMSTSKATT

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna 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.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

FORDRINGAR

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	Antal år
Standardförbättringar	10
Stomme och grund	100
Fasad, fönster och yttertak	50
Badrum	40
El, VA, ventilation och värme	40
Tekniska installationer	20
Restpost	10, 15, 50
Inventarier, verktyg och maskiner	5

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	5

VARULAGER

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

ÖVRIGA TILLGÅNGAR, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

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

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som bolaget lämnar till de anställda. Bolagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

2 Nettoomsättning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Hyresintäkter uppdelade på rörelsegren	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Bostäder	860 520	818 356	807 030	766 343
Lokaler	100 623	93 666	98 818	92 047
Övrigt	22 491	21 419	21 428	20 361
	983 634	**933 441**	**927 276**	**878 751**
Hyresbortfall uppdelat på rörelsegren				
Bostäder	-15 968	-12 227	-13 075	-9 877
Lokaler	-6 660	-6 760	-6 660	-6 760
Övrigt	-3 828	-3 335	-3 661	-3 194
	-26 456	**-22 322**	**-23 396**	**-19 831**

3 Inköp och försäljning inom koncernen

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	85 016	79 421	2 314	2 115
Andel av inköpen som avser koncernföretag	48 669	48 269	144	144

4
Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Operationell leasing leasegivare	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	912 654	847 168	850 930	786 276
Mellan 2 till 5 år	63 316	55 755	54 483	48 257
Senare än 5 år	20 363	23 571	19 545	22 833
	996 333	**926 494**	**924 958**	**857 366**

Avtalen avser till största delen hyresavtal för bostäder samt även en liten del lokaler. Hyresavtal för bostäder innefattas främst i intervallet inom 1 år. Dessa hyresavtal är upptagna med en intäkt uppgående till 12 månader. Uppsägningstiden avseende dessa avtal uppgår till 3 månader.

5
Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Operationell leasing leasetagare	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till:	8 579	8 378	8 563	8 362
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	5 541	5 104	5 541	5 104
Mellan 2 till 5 år	23 719	20 415	23 719	20 415
Senare än 5 år	29 649	25 518	29 649	25 518
	58 909	**51 037**	**58 909**	**51 037**

Avtalen avser till största delen tomträttsavgälder samt, till en liten del, HGF-lokaler och parkeringsplatser m m.

6
Ersättning till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	261	303	181	198
Skatterådgivning	16	51	16	51
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	106	118	106	118
	383	**472**	**303**	**367**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

7
Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Fastighetsskötsel	141 087	119 827	133 540	112 035
Reparationer	89 810	102 125	87 746	99 554
Värme	89 224	81 313	86 235	78 568
El	31 707	27 346	29 417	25 486
Vatten	28 759	28 597	27 423	27 407
Avfallshantering	26 173	26 101	24 701	24 758
Kabel-TV och bredband	1 566	2 100	786	1 281
Hyresgästföreningen	1 294	1 310	1 270	1 285
Övrigt	60 169	57 887	60 072	57 433
	469 789	**446 606**	**451 190**	**427 807**

8
Personal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Medelantal anställda	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Medelantalet är ett genomsnitt av antalet heltidsanställda den 1/1 och 1/12				
Medelantal anställda har varit	191	196	187	191
varav kvinnor	65	68	64	66
varav män	126	128	123	125
Löner, ersättningar m m				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	5 471	2 093	5 471	2 093
Pensionskostnader	739	715	739	715
	6 210	**2 808**	**6 210**	**2 808**
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	96 510	94 784	94 879	92 713
Pensionskostnader	11 565	12 731	11 408	12 575
	108 075	**107 515**	**106 287**	**105 288**
Sociala kostnader	**39 943**	**38 155**	**39 321**	**37 345**
Summa styrelse och övriga	**154 228**	**148 478**	**151 818**	**145 441**
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	16	16	7	7
varav kvinnor	3	4	1	2
varav män	13	12	6	5

Vid uppsägning från företagets sida är vd berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

9
Avskrivningar m m på materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Balanserade utgifter för dataprogram	36	79	36	79
Förvaltningsfastigheter	136 555	134 229	124 812	122 626
Markanläggningar	10 550	9 005	8 661	7 117
Inventarier	6 724	6 597	6 516	6 465
Återförda nedskrivningar förvaltningsfastigheter och markanläggningar	0	-30 126	0	-28 734
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter och markanläggningar	0	51 476	0	51 476
	153 865	**171 260**	**140 025**	**159 029**

10
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Räntor	5 277	4 336	5 232	4 310
	5 277	**4 336**	**5 232**	**4 310**

11
Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skatt	-112	172	-101	174
Uppskjuten skatt	-12 334	-20 237		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader			-11 791	-19 594
	-12 446	**-20 065**	**-11 892**	**-19 420**
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	52 812	43 441	51 587	39 419
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-10 879	-8 949	-10 627	-8 120
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 158	-11 646	-1 156	-11 645
Ej skattepliktiga intäkter	13	6 420	12	6 133
Skattemässiga justeringar	-322	-5 802	-21	-5 700
Skatt hänförlig till tidigare år	-100	-88	-100	-88
Summa	**-12 446**	**-20 065**	**-11 892**	**-19 420**

12
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	3 683	3 683	3 683	3 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 683**	**3 683**	**3 683**	**3 683**
Ingående avskrivningar	-3 648	-3 569	-3 648	-3 569
Årets avskrivningar	-36	-79	-36	-79
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 683**	**-3 648**	**-3 683**	**-3 648**
Utgående redovisat värde	**0**	**36**	**0**	**36**

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

13
Övriga immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Inköp	4 029	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 029**	**0**	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**4 029**	**0**	**0**	**0**

14
Förvaltningsfastigheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	8 761 107	8 624 177	7 970 916	7 840 385
Inköp	55 468	15 778	55 468	15 778
Försäljningar/utrangeringar	-407	-6 258	-407	-6 258
Omklassificeringar	138 208	127 410	133 034	121 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 954 376**	**8 761 107**	**8 159 011**	**7 970 916**
Ingående avskrivningar	-1 920 497	-1 779 405	-1 794 253	-1 666 652
Försäljningar/utrangeringar	137	2 143	137	2 142
Årets avskrivningar	-147 105	-143 234	-133 473	-129 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 067 465**	**-1 920 497**	**-1 927 589**	**-1 794 253**
Ingående nedskrivningar	-79 303	-57 953	-70 823	-48 081
Återförd nedskrivning	0	30 126	0	28 734
Årets nedskrivningar	0	-51 476	0	-51 476
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-79 303**	**-79 303**	**-70 823**	**-70 823**
Utgående redovisat värde	**6 807 608**	**6 761 307**	**6 160 599**	**6 105 840**
Verkligt värde	14 144 665	14 951 963	13 189 089	13 924 857

Bolaget har beräknat marknadsvärdet (verkligt värde) på koncernens fastigheter utifrån avkastningskrav köpt från extern värderare i systemet MSCI Property Intel (Datscha). Avkastningskraven för bostäder i denna värdering ligger mellan 3,30 % och 5,65 % (2,90 % - 5,45 %). Jämfört med föregående år har 170 fastigheter fått höjt avkastningskrav, 14 fastigheter har fått sänkt avkastningskrav, fyra fastigheter har tillkommit samt en fastighet är försåld under året. De fastigheter som fått sänkning av avkastningskraven avser radhus i Hageby och Klockaretorpet där en anpassning gjorts efter ny leverantör av avkastningskrav från Forum till Newsec. Sänkningen av marknadsvärdena på ca 5,4 % beror i huvudsak på höjda avkastningskrav.

15
Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	57 694	44 364	55 572	42 767
Inköp	5 523	10 415	5 244	9 890
Försäljningar/utrangeringar	-2 542	-189	-2 542	-189
Omklassificeringar	0	3 104	0	3 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**60 675**	**57 694**	**58 274**	**55 572**
Ingående avskrivningar	-38 899	-29 388	-37 421	-28 041
Försäljningar/utrangeringar	1 342	189	1 342	189
Omklassificeringar	0	-3 097	0	-3 097
Årets avskrivningar	-6 724	-6 603	-6 516	-6 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-44 281**	**-38 899**	**-42 595**	**-37 421**
Utgående redovisat värde	**16 394**	**18 796**	**15 679**	**18 151**

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

16
Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	325 712	137 997	324 940	137 997
Inköp	405 153	315 200	394 594	307 954
Omklassificeringar	-138 208	-127 485	-133 034	-121 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**592 658**	**325 712**	**586 500**	**324 940**
Utgående redovisat värde	**592 658**	**325 712**	**586 500**	**324 940**

17
Andelar i koncernföretag

Moderbolaget **Företag och Organisationsnummer**	**Säte**	**Antal/ Kap.andel %**	**2023-12-31 Redovisat värde**	**2022-12-31 Redovisat värde**
Studentbo i Norrköping AB. Org.nr 556543-3744	Norrköping	1 000/100 %	10 000	10 000
Strömvillan AB. Org.nr 556638-8939	Norrköping	100/100 %	26 669	26 669
Bilbo i Norrköping AB. Org.nr 559135-7040	Norrköping	500/100 %	50	50
			36 719	**36 719**

Uppgifter om eget kapital och resultat	**Eget kapital**	**Resultat**
Studentbo i Norrköping AB	24 670	860
Strömvillan AB	9 194	-180
Bilbo i Norrköping AB	42	-8

18
Andelar i intresseföretag

KONCERNEN	**Antal/Kap.andel %**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Gamlebro AB Org.nr 556791-3990	50/50 %	24 351	19 445
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB Org.nr 559372-8800	625/25%	6	6
		24 357	**19 451**
Gamlebro AB			
Ingående redovisat värde		19 445	18 410
Aktieägartillskott		9 830	0
Årets resultatandel		-4 924	1 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		**24 351**	**19 445**
Utgående redovisat värde		**24 351**	**19 445**
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB			
Ingående anskaffningsvärde		6	0
Inköp		0	6
Utgående redovisat värde		**6**	**6**
MODERBOLAGET			
Gamlebro AB Org.nr 556791-3990	50/50 %	18 313	13 407
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB Org.nr 559372-8800	625/25%	6	6
		18 319	**13 413**
Gamlebro AB			
Ingående anskaffningsvärde		17 474	17 474
Aktieägartillskott		9 830	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		**27 304**	**17 474**
Ingående nedskrivningar		-4 067	-5 102
Återförd nedskrivning		0	1 035
Årets nedskrivningar		-4 924	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar		**-8 991**	**-4 067**
Utgående redovisat värde		**18 313**	**13 407**
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB			
Ingående anskaffningsvärde		6	0
Inköp		0	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		**6**	**6**
Utgående redovisat värde		**6**	**6**

19
Fordringar hos intresseföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	157 158	202 727	157 158	202 727
Tillkommande	60 990	115 931	60 990	115 931
Avgående	-9 830	-161 500	-9 830	-161 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**208 318**	**157 158**	**208 318**	**157 158**
Utgående redovisat värde	**208 318**	**157 158**	**208 318**	**157 158**

20
Uppskjuten skatt

			2023-12-31
KONCERNEN	**Temporär skillnad**	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**
Byggnader och mark	785 295	0	161 771
		0	**161 771**
			2022-12-31
Byggnader och mark	725 420	0	149 436
		0	**149 436**

			2023-12-31
MODERBOLAGET			
Byggnader och mark	758 395	0	156 229
		0	**156 229**
			2022-12-31
Byggnader och mark	701 156	0	144 438
		0	**144 438**

21
Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	3 977	1 152
Nya lån	1 221	4 064
Amorteringar	-1 536	-1 239
Utgående redovisat värde	**3 662**	**3 977**

MODERBOLAGET	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	3 950	1 140
Nya lån	1 203	4 037
Amorteringar	-1 509	-1 227
Utgående redovisat värde	**3 644**	**3 950**

22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Avgälder för tomträtt m m	1 651	1 600	1 651	1 600
Fastighetsförsäkring	7 320	7 172	7 320	7 172
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 037	7 973	2 037	7 973
	11 008	**16 745**	**11 008**	**16 745**

23
Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	2 500	10 000,00
Antal/värde vid årets utgång	2 500	10 000,00

24
Långfristiga skulder till Norrköpings kommun

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Amortering efter 5 år	5 608 555	5 291 458	5 025 827	4 733 647

25
Långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	36 200	36 200	36 200	36 200
Amortering efter 5 år	1 513	1 513	1 513	1 513
	37 713	**37 713**	**37 713**	**37 713**

26
Checkräkningskredit

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	7 000 000	7 000 000	6 290 000	6 299 000

Koncernen är ansluten till ett koncernkonto, där Norrköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank.
Inga säkerheter har ställts för kreditlimiten eller utnyttjat belopp.

27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	13 845	14 158	13 535	13 800
Förutbetalda hyresintäkter	90 621	79 714	86 358	75 303
Övrigt	28 881	40 591	27 699	39 449
	133 347	**134 463**	**127 592**	**128 552**

28
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Avskrivningar	153 865	149 909	140 025	136 287
Resultat vid försäljning/utrangering av materiella anläggningstillgångar	-2 733	4 116	-2 733	4 116
Nedskrivningar/reverseringar	0	21 350	0	22 742
	151 132	**175 375**	**137 292**	**163 145**

29
Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står			
balanserad vinst	1 491 881	Styrelsen föreslår att	
årets vinst	39 695	i ny räkning överföres	1 531 575
	1 531 575		**1 531 575**

30
Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Borgensåtagande Fastigo	1 927	1 915	1 885	1 874
	1 927	**1 915**	**1 885**	**1 874**

Borgensåtagande mot Fastigo kan max uppgå till redovisat belopp.
Enligt Fastigos stadgar ska, när förhållanden medger det, inbetalda medel återbetalas till medlemmarna.

31
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser noterade.

32
Hållbarhetsrapport

Hyresbostäder i Norrköping AB upprättar enligt 7 kap 31a § inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderbolaget Norrköping Rådhus AB, (org.nr 556061-0817, säte Norrköping) upprättar en hållbarhetsrappport för bolagskoncernen där Hyresbostäder i Norrköping AB ingår.

33
Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Norrköping Rådhus AB, org.nr 556061-0817.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Norrköpings kommun, org.nr 212000-0456, säte Norrköping.

Minsta koncernredovisning upprättas av:
Hyresbostäder i Norrköping AB, org.nr 556064-5847, säte Norrköping.

34
Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Godkänd årsredovisning

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

CHRISTER FREY
Ordförande

BJÖRN JOHANSSON

FREDRIK EDLUND
Verkställande direktör

HENRIK PRYSSGÅRD MARCKMANN

PAOLA VALDES SALAS

CLAES FRITSCH

MATEUSZ OCHOA MARIN

HÅKAN PETTERSSON

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

PETER VON KNORRING
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HYRESBOSTÄDER I NORRKÖPING AB Org nr 556064-5847

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hyresbostäder i Norrköping Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 16-35 i detta dokument.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen återfinns på sidorna 1- 15 samt 38-43 i detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Hyresbostäder i Norrköping Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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

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. 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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Den dag som framgår av elektronisk underskrift
Ernst & Young AB

PETER VON KNORRING
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman Hyresbostäder i Norrköping AB
Organisationsnummer 556064-5847

Till fullmäktige i Norrköpings kommun
Organisationsnummer 212000-0456

Vi, av fullmäktige i Norrköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Hyresbostäder i Norrköping AB:s verksamhet.

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.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömningen.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Norrköping den 21 mars 2024

URBAN PEHRSSON
Lekmannarevisor

KURT THELIN
Lekmannarevisor

Fastighetsbestånd

HYRESBOSTÄDER Såpkullen	Byggår	Värdeår	Taxerings-värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m²)	Bokförda värden (tkr)
Kommunalrådet 1	1951	1961	136 686	98	7 601	2	191	9 619	1 265	18 216
Kanslirådet 1	1948	1966	155 250	119	8 263	5	228	11 443	1 385	40 302
Törnrosa 6	1948	1962	119 216	88	6 210	3	130	8 619	1 388	29 262
Sekreteraren 5	1950	1962	20 713	12	798	7	1 484	1 145	1 435	7 228
Sekreteraren 4	1950	1981	111 119	96	5 868			8 593	1 464	29 224
Sekreteraren 3	1950	2002	184 650	139	8 697	1	59	12 582	1 447	61 455
Borgmästaren 4	1951	1972	23 675	18	1 319	1	38	1 840	1 395	5 334
Notarien 7	1952	1987	62 061	54	3 075	1	28	4 658	1 515	19 497
Notarien 5	1952	2003	61 095	48	2 733			4 184	1 531	20 095
Notarien 6	1960	1960	60 329	42	3 648	2	60	4 424	1 213	17 232
Aktuarien 1	1948	1948	23 600	22	1 362			1 827	1 341	9 241
Eknäs 22	1948	1968	14 077	12	804			1 054	1 311	3 482
Kyrkoherden 5	1946	1990	65 400	51	3 428			4 394	1 282	33 395
Totalt Såpkullen			**1 037 871**	**799**	**53 806**	**22**	**2 218**	**74 382**	**1 382**	**293 963**
Hageby										
Taket 1	1956	1956	55 374	57	4 209	1	151	4 847	1 152	21 474
Gaveln 2	1957	1971	56 456	71	3 156	8	811	4 903	1 553	37 363
Golvet 4	1958	1969	73 746	84	5 497	5	597	6 355	1 156	29 236
Virket 1	1957	1957	57 215	64	4 168			5 033	1 208	10 999
Muren 2 + 3	1958	1958	114 084	126	8 346	2	91	10 106	1 211	12 466
Muren 4	1959	1959	36 811	36	2 790			3 244	1 163	3 346
Muren 5	1958	1958	57 235	66	4 167	1	40	5 176	1 242	15 943
Muren 6	1958	1958	55 172	72	3 894	1	89	5 080	1 305	7 309
Golvet 3	1965	1965	49 000	46	3 753			4 319	1 151	18 704
Gaveln 3*	2000	2000	1 010							2 934
Spånet 6	1965	1965	1 749	1	106			121	1 139	205
Fogen 4	1965	1965	1 751	1	106			118	1 111	205
Falsen 4	1965	1965	1 750	1	106			127	1 196	308
Porten 6	1965	1965	206 196	202	15 744	1	237	16 920	1 075	93 719
Porten 5	1965	1965	134 355	132	10 183			10 941	1 074	60 813
Porten 17	1982	1982	1 036			1	320			1 568
Porten 4**			0							73
Totalt Hageby			**902 940**	**959**	**66 225**	**20**	**2 336**	**77 290**	**1 167**	**316 666**

* Garage ** Ej bebyggd

Ljura										
Kardusen 3	1954	1954	154 429	120	8 304	1	40	11 810	1 422	117 555
Kardusen 12	1953	1953	420 772	369	22 195	11	4 120	33 620	1 515	320 927
Kardusen 11	1952	1976	348 081	270	17 730	3	1 244	26 463	1 493	128 836
Kardusen 10	1954	1976	115 389	98	5 770			8 923	1 547	58 509
Kolonien 14-15	1938	1987	26 303	18	1 350			1 757	1 301	10 633
Åkerkroken 3	1943	1963	19 129	15	1 014			1 387	1 368	7 537
Kardusen 2	1993	1993	251 435	141	13 123	9	566	16 433	1 252	86 667
Totalt Ljura			**1 335 538**	**1 031**	**69 486**	**24**	**5 970**	**100 394**	**1 445**	**730 666**

Ringdansen	Byggår	Värdeår	Taxerings-värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m²)	Bokförda värden (tkr)
Ringdansen 1	1968	1980	148 724	195	15 298	4	265	16 431	1 074	133 257
Ringdansen 2	1969	1989	99 200	97	7 324	12	5 841	7 989	1 091	145 250
Ringdansen 3	1969	1991	114 540	147	11 014	1	5 331	12 031	1 092	154 066
Ringdansen 4*	1970	1996	0			8	2 928			11 855
Ringdansen 5	1970	1992	109 996	126	10 554	2	7 544	11 554	1 095	275 112
Ringdansen 6	1970	1977	138 918	163	12 902	2	6 146	14 129	1 095	107 972
Ringdansen 7	1971	1981	125 795	183	12 741			14 110	1 107	117 429
Rotflyet 1	2018	2018	85 600	56	3 664			6 061	1 654	79 548
Totalt Ringdansen			**822 773**	**967**	**73 497**	**29**	**28 055**	**82 304**	**1 120**	**1 024 489**

* Centrumanläggning

Ektorp										
Hörnan 3	1964	1964	280 093	183	14 158	1	83	19 841	1 401	163 899
Klubben 1	1964	1964	43 163	31	2 218			3 223	1 453	30 006
Klubben 2	1964	1964	68 563	47	3 298			5 017	1 521	46 724
Klubben 3*										4 444
Laget 2	1964	1964	116 989	93	6 852	1	107	8 720	1 273	31 115
Kedjan 1	1964	1964	103 301	81	6 251			8 316	1 330	51 192
Domaren 1	2020	2020	169 060	82	5 154	1	108	10 141	1 968	227 734
Hörnan 4	1966	1966	57 143	36	2 904			4 442	1 529	51 402
Hörnan 5**										
Laget 1***	1965		0			1	88			356
Fenix 6	1992	1992	299 750	78	6 897	3	559	9 300	1 348	43 937
Fenix 2	1992	1992	Samtax med Fenix 6	81	7 059	1	87	9 790	1 387	38 838
Totalt Ektorp			**1 138 062**	**712**	**54 791**	**8**	**1 032**	**78 789**	**1 438**	**689 647**

* Garage ** Ej bebyggd *** Tvättstuga

Centrum										
Hatten 16	1975	1986	137 344	150	7 747	2	1 028	11 602	1 498	111 858
Flaggan 16	1959	1980	36 698	33	2 142	1	137	2 781	1 298	11 012
Flaggan 18	1984	1985	42 401	29	1 990	1	675	2 732	1 373	13 460
Svärdet 11	1904	1978	20 407	17	1 033	4	237	1 491	1 443	8 900
Svärdet 10	1900	1974	6 598	6	389			522	1 343	2 467
Elden 4	1894	1984	65 346	41	3 537	1	180	4 765	1 347	36 340
Lybeck 22	1959	1989	37 632	30	2 207	1	119	2 774	1 257	21 307
Vattenkonsten 2	1988	1988	67 200	48	3 746			5 141	1 372	51 493
Korpen 19	1957	1983	69 000	32	2 240	6	1 501	3 241	1 447	42 637
Konstantinopel 17	1857	1959	31 000			7	2 378			38 659
God Vän 22	1918	1985	17 301	12	913	1	265	1 112	1 218	10 790
God Vän 12	1924	2004	0			3	1 176			11 094
God Vän 34	1929	1959	28 848	17	1 877	1	50	2 193	1 168	20 857
Danserskan 1	1938	1981	23 441	16	1 468	2	92	1 669	1 137	13 936
Danserskan 2	1956	1956	27 677	20	1 535	3	581	1 882	1 226	17 179
Danserskan 3	1903	1960	11 677	17	699			913	1 306	8 803
Danserskan 4	1902	1990	21 180	18	1 143	1	30	1 484	1 298	10 555
Bommen 7	2020	2020	78 293	43	2 878	1	271	5 646	1 962	131 225
Bommen 8*	2020	2020	125 445	138	3 410	1	395	6 973	2 045	158 735
Höjden 15**	1878		0			2	5 085			67 434
Höjden 16	1940	1988	43 648	34	1 708	3	811	2 653	1 553	21 675
Höjden 17	1914	1959	22 879	20	1 360	3	115	1 691	1 244	15 833
Almen 9	1897	1930	24 840	17	1 608	2	125	1 882	1 171	10 057
Almen 6	1897	1974	27 400	29	1 706			2 088	1 224	7 758
Almen 7	1904	1930	19 733	15	1 239	1	90	1 455	1 174	3 960
Dalkarlen 15	1905	1985	19 078	12	1 030	3	235	1 242	1 206	10 696
Klockan 11	1907	1971	23 379	14	1 450	1	47	1 772	1 222	2 682
Klockan 10	1908	1971	20 021	18	1 151	1	93	1 549	1 346	2 435
Klockan 14	1946	1974	36 038	33	2 142	1	147	2 727	1 273	7 013
Totalt Centrum			**1 084 504**	**859**	**52 348**	**53**	**15 863**	**73 979**	**1 413**	**870 851**

* Studentlägenheter, delvis 10 månadershyror ** Vårdboende

Östantill	Byggår	Värdeår	Taxerings-värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m²)	Bokförda värden (tkr)
Munken 18*	1985	1985	6 110							32 626
Gamla Varvet 1**			14 580							14 011
Kolhajen 1**										11 106
Åboden 2**										16 866
Ritsaren 8	1967	1967	7 921			6	2 893			30 616
Sumpen 6	1964	1964	171 334	152	10 103	3	147	15 587	1 543	77 314
Kannan 18	1973	1973	123 255	108	6 363	4	377	9 286	1 459	64 833
Granen 9	1972	1983	158 532	152	7 903	1	105	12 773	1 616	93 377
Grundverket 10	1976	1976	148 920	139	8 358	3	275	11 193	1 339	66 033
Trasten 11	1987	1987	51 015	36	2 826	1	73	3 897	1 379	14 652
Lärkan 4	1900	1982	23 225	27	1 365	1	43	1 794	1 314	9 013
Lärkan 3	1900	1973	12 204	16	729			986	1 353	3 052
Lärkan 10	1900	1973	12 404	16	729			992	1 360	4 576
Lärkan 8	1898	2020	30 600	24	1 505			2 533	1 683	55 429
Smedjan 9	1892	1984	27 846	21	1 544	3	261	2 100	1 360	20 470
Brynjan 1	1948	1986	16 863	13	1 036			1 244	1 200	8 520
Ladan 6	1987	1987	22 437	19	1 305			1 718	1 316	11 966
Vallen 2	1931	1970	18 337	15	1 048			1 285	1 226	7 536
Vallen 1	1930	1984	34 433	22	1 835	5	354	2 183	1 190	15 189
Vallen 11	1932	1983	12 230	7	709			825	1 164	3 831
Kärven 10	1933	1984	13 290	9	719			933	1 298	4 602
Kärven 8	1933	1985	14 085	9	750			968	1 291	3 729
Aktern 1	2023	2023	46 000	54	3 514			6 343	1 805	16 590
Fotogenen 2*	1976	1976	5 493			1	1 350			7 799
Vulkan 8***	1995		12 702							155 126
Totalt Östantill			**983 816**	**839**	**52 341**	**28**	**5 878**	**76 639**	**1 464**	**748 862**

* Industribyggnad ** Ej bebyggd *** Lagerbyggnad

Nordantill										
Plysaren 10	1968	1968	114 988	90	7 454	2	744	8 596	1 153	48 177
Plysaren 16	1968	1968	21 241	94	7 488			8 650	1 155	32 370
Plysaren 15	1968	1968	19 200	88	7 080	1	514	8 227	1 162	31 009
Vargen 6	1900	1981	7 668	15	1 171	3	520	1 379	1 177	12 331
Vargen 4	1925	1972	8 530	23	1 164			1 458	1 252	1 719
Vesslan 8	1897	1971	8 446	11	436			599	1 374	1 704
Vesslan 4	1904	1973	16 800	10	524			647	1 236	1 560
Vesslan 11	1904	1973	8 446	11	511			651	1 275	2 185
Vesslan 10	1905	1973	16 800	8	534			622	1 165	2 336
Vesslan 9	1905	1973	Samtax med Vesslan 10	8	532			629	1 182	556
Vesslan 12	1904	1973	23 000	28	1 377			1 750	1 271	2 542
Krukan 14	1929	1984	15 723	11	878	2	196	1 112	1 267	6 918
Källan 9	1975	1975	15 309	14	936			1 217	1 301	1 967
Källan 8	1904	1975	62 008	63	3 736	4	184	4 897	1 311	17 310
Täppan 21	1914	1981	28 877	27	1 731	1	135	2 159	1 247	9 095
Bladet 17	1911	1986	9 196	8	542			687	1 268	3 790
Bladet 21	1904	1950	17 832	19	1 158	1	46	1 397	1 206	4 435
Bladet 18	1910	1960	7 519	7	493			563	1 142	2 190
Bladet 19	1903	1985	26 800	31	1 631			1 989	1 219	8 694
Bladet 20	1990	1990	100 378	59	4 719	4	1 068	6 148	1 303	35 827
Pokalen 25	1946	1983	22 306	17	1 357	3	170	1 606	1 184	10 851
Hängasken 4	2021	2021	76 400	42	2 891			5 494	1 900	102 552
Rosenträdet 2	1946	1946	24 000	24	1 820			2 116	1 162	16 790
Trädan 2	1957	1957	65 194	70	4 494			5 980	1 331	45 146
Tuvan 4	1960	1960	63 400	84	4 376			5 745	1 313	56 198
Totalt Nordantill			**997 117**	**862**	**59 033**	**21**	**3 577**	**74 318**	**1 259**	**458 253**

Åby	Byggår	Värdeår	Taxerings-värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m²)	Bokförda värden (tkr)
Häradssveden 4:1	1951	1959	28 902	36	2 049	2	66	2 919	1 425	11 039
Häradssveden 4:2	1951	1959	Samtax med Häradsveden 4:1	15	948	1	44	1 403	1 480	2 687
Klingstadlotten 1:129*	1953	1953	0							315
Röjningen 2:57	1953	1953	66 760	59	3 681	11	354	4 525	1 229	20 608
Röjningen 2:79	1953	1953	Samtax med Röjningen 2:57	54	3 008	1	88	3 784	1 258	13 365
Röjningen 2:84	1962	1962	59 801	36	2 274			2 649	1 165	17 621
Röjningen 2:88	1962	1962	Samtax med Röjningen 2:84	36	2 349	1	85	2 607	1 110	11 493
Röjningen 2:89	1962	1962	Samtax med Röjningen 2:84	27	1 869			1 999	1 070	14 431
Åby 10:2	1983	1983	101 100	128	9 481	4	605	11 452	1 208	51 292
Åby 10:28**	1983	1983	Samtax med Åby 10:2							25
Jursla 16:1	1966	1978	34 484	53	3 725	1	13	4 111	1 104	13 053
Ättetorp 2:2	1970	1970	226 570	75	5 049			4 785	948	15 644
Ättetorp 2:3	1970	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	79	5 084	3	499	4 937	971	16 937
Ättetorp 2:4	1968	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	73	5 043			4 801	952	16 097
Ättetorp 2:5	1972	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	53	3 763			3 511	933	15 079
Ättetorp 2:6	1971	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	59	4 225			3 936	932	12 141
Ättetorp 2:7	1970	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	62	4 746			4 406	928	14 312
Totalt Åby			**517 617**	**845**	**57 294**	**24**	**1 754**	**61 824**	**1 079**	**246 138**

* Värmecentral ** Garage

Skärblacka										
Kullerstads-Åby 1:126	1965	1973	21 958	52	3 078			3 493	1 135	11 183
Kullerstads-Åby 1:127	1965	1972	11 732	24	1 620	1	74	1 788	1 104	6 228
Kullerstad 13:1	1966	1988	62 760	99	8 263	6	610	8 682	1 051	32 254
Kullerstads-Åby 1:122	2020	2020	22 630	30	1 464			2 497	1 706	45 244
Kullerstads-Åby 1:119*			25 410	0	0			0		69
Totalt Skärblacka			**119 080**	**205**	**14 425**	**7**	**684**	**16 460**	**1 141**	**94 909**

* Ej bebyggd

Krokek										
Krokeks-Hult 1:179	1962	1974	16 924	32	1 626	1	55	2 061	1 267	5 989
Krokeks-Hult 1:172	1993	1993	14 046	20	1 230	2	122	1 619	1 316	8 264
Råssla 1:117*	2008	2008	0	14	821	4	4 243	1 056	1 286	70 000
Råssla 1:255	1968	1968	42 564	61	4 707	1	218	5 153	1 095	17 415
Krokeks-Hult 1:195**	1988	1988	17 969	24	2 033	1	85	2 024	996	13 190
Kvarsebo 3:46**	1991	1991	13 271	13	1 008			849	843	5 729
Totalt Krokek			**104 774**	**164**	**11 425**	**9**	**4 723**	**12 763**	**1 117**	**120 587**

* Vårdboende ** Kallhyra

Klockaretorpet										
Cittran 1	1977	1977	54 757	60	3 657	2	250	4 670	1 277	12 999
Bastuban 1	1975	1975	65 006	61	4 969	1	175	6 210	1 250	16 293
Saxofonen 1	1977	1977	96 231	80	7 808	1	157	9 443	1 209	29 250
Spinetten 3	1979	1979	41 185	33	3 187			3 899	1 223	14 061
Spinetten 1	1977	1977	32 848	27	2 660			3 198	1 202	10 499
Klarinetten 5	1981	1981	124 458	113	8 538	3	480	10 245	1 200	33 283
Valthornet 128	1983	1983	114 988	103	8 834	1	323	10 668	1 208	52 439
Trombonen 1	1984	1984	119 864	102	9 084	1	323	11 097	1 222	49 916
Trombonen 3	1986	1986	137 966	111	9 677	3	766	11 854	1 225	59 465
Klarinetten 3	1982	1991	6 483			7	1 471			17 964
Tjuren 3	1929	1989	20 800	12	1 052			1 318	1 253	9 514
Mesen 13	2020	2020	103 701	43	2 904	1	110	5 607	1 931	124 846
Lyran 1*	2012		0			2	5 728			134 970
Totalt Klockaretorpet			**918 287**	**745**	**62 370**	**22**	**9 783**	**78 207**	**1 254**	**565 498**

* Vårdboende

SUMMA HYRESBOSTÄDER			**9 987 789**	**8 987**	**627 041**	**267**	**81 873**	**807 351**	**1 288**	**6 160 599**

STUDENTBO	Byggår	Värdeår	Taxerings-värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m²)	Bokförda värden (tkr)
Assessorn 9*	1948	1948	22 400	43	1 075			1 813	1 687	11 706
Dalkarlen 16*	1999/2016	1999	161 400	255	5 427			12 381	2 281	112 941
Konstantinopel 4*	2003	2003	41 400	57	1 473			3 062	2 078	25 733
Klockan 20*	2015	2015	78 000	99	2 440			5 609	2 299	76 388
Täppan 5*	1902	1997	12 876	25	391	1	161	828	2 117	8 403
Busken 3*	1935	1997	23 721	39	815	1	123	1 754	2 152	10 770
Vågskålen 8*	1975	1986	94 408	130	2 633	2	1 047	6 232	2 367	49 488
TOTALT STUDENTBO			**434 205**	**648**	**14 254**	**4**	**1 331**	**31 678**	**2 222**	**295 429**

* Studentbostäder har 10 månadershyror

STRÖMVILLAN										
Ormen 21	2015	2015	91 600	43	3 093			5 458	1 765	91 871
Ormen 22	2016	2016	126 000	56	4 044			7 125	1 762	106 797
Ormen 23	2016	2016	92 800	41	2 986			5 230	1 752	89 759
Ormen 24	2016	2016	63 200	28	2 035			3 582	1 760	63 153
TOTALT STRÖMVILLAN			**373 600**	**168**	**12 158**			**21 395**	**1 760**	**351 581**

SUMMA HYRESBOSTÄDER KONCERN			**10 795 594**	**9 803**	**653 453**	**271**	**83 204**	**860 424**	**1 317**	**6 807 609**