

Årsredovisning 2017

Året i siffror

Vänd för att läsa
CSR-rapporten!



DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER



Den 26 januari var det dags för det första spadtaget i **Nyborgs klassiska yllefabrik** – en av Norrköpings mest karaktärsfyllda platser – intill Strömmen.



Portalens andra **verksamhetsplats** invigdes – denna gång i Ringdansen.



JAN

FEB

MAR

I januari passade kulturminister **Alice Bah Kuhnke** på att besöka Portalen i Hageby för att på nära håll se hur statliga projektmedel används.

I februari påbörjades uthyrningen av vår senaste nyproduktion i **natursköna Rambodal** – och efterfrågan var hög. I början av 2018 flyttade hyresgästerna in i de 56 lägenheterna fördelade på två, helt uthyrda hus.

Flygeln var platsen för årets **speedrekrytering**, då Hyres-bostäder och Norrköpings kommun bjöd in ungdomar i åldrarna 16-17 år som kunde tänka sig att byta ut tre sommarlovsveckor mot tre veckors jobb.

2017 ÅRET I FASTFORWARD

APR

MAJ

JUN

Efter fem veckors utbildning i **integrationsprojektet "På väg"** anställdes 17 arbetslösa med hemmaboende barn som servicetrainees på Hyresbostäder. "Vi vill hjälpa arbetslösa med utländsk härkomst som bor i Hyresbostäder och har hemmaboende barn att komma ut i arbetslivet", kommenterade HR-chefen Malin Ågehäll.

Utdelning av **den årliga kundenkäten!** Hälften av våra hyresgäster fyller i vad vi gör bra och vad vi kan göra bättre. Resultaten använde vi sedan för att förbättra våra områden.

I det nya, lyckade konceptet **Sommarklubben** – som riktade sig till barn och ungdomar mellan sex och 15 år – fick deltagarna under tre veckors tid testa på tioalet idrotter.

I juni färdigställdes vi också renoveringen i tvättstuga nummer hundra i ordningen, denna gång på Lagergrensgatan 16-18 i Ljura.

Dessutom togs det första spadtaget för **det nya trygghetsboendet i Kneippen**.

Renovering pågår!

Ett omfattande renoveringsprojekt av flera fastigheter påbörjades i Ektorp och i Hageby startade totalrenovering av Kv. Gaveln.



SEP

AUG

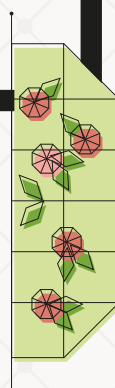
JUL

Det bjöds in till **lanseringsevent av Yllefabriken** och **det första spadtaget togs i Kopparhusen**.

Dessutom premiär-sändes **Nåt måste göras**, dokumentärserien om Portalens verksamhet som skulle komma att bli en succé på SVT.

Sommarfint i våra områden! Vår satsning på inngårdarna gör att vi har prunkande rabatter, fina utemöbler och grillar utplacerade på flera platser där hyresgäster kan njuta av ljumma sommarkvällar.

Gårdarna i bland annat Ektorp och Sårpullen fick en uppfräschning när **Juniorlaget** fokuserade på att göra områdena renare, snyggare och tryggare. Ungdomarna rensade ogräs, målade om spaljeer och staket och skötte inojning av diverse olika trädetaljer.



Portenparken invigdes, Navestad mot våld hade releasefest och **landshövdingen Elisabeth Nilsson** passade på att besöka Portalen.

I ett stort renoveringsprojekt valde vi att skifta till moderna, **energibesparande och oblandande belysningsstolpar** på förskolan Hatten.



För elfte året i rad bjöd vi in till vår **traditionella Julgala**, 120 hyresgäster trivdes och minglade loss på Grand Hotel.

OKT

NOV

DEC



Fritidsbanken Klockaretorpet invigdes; privatpersoner, organisationer, föreningar och företag kunde skänka utrustning som sedan kunde lånas ut.

Det uppmärksammades framförallt för motiven på stolparna där barnen bakat in sina egna teckningar i komposit-materialet – något som senare resulterade i SABO:s pris för **Charmigaste energiprojektet 2017**.

I årets sista månad arrangerades **Musikhjälpen**, Hyresbostäders och Kolmårdens Djurparks auktion blev en av de mest populära i sitt slag. Slutsumman hamnade på 40 100 kronor.

VD har ordet

Det går bra nu. På många sätt. Norrköping växer och det byggs som aldrig förr. Stor efterfrågan på bostäder gör att byggföretag, entreprenörer och fastighetsägare har goda tider. Vi, som samhällsnyttigt och ansvarstagande bostadsföretag, känner av framgångsvindarna. Det som gör oss unika är att vi även ser och tar ett socialt ansvar.

För mycket kan bli bättre. Vi har snart 200 medarbetare som är besjälade av att ta det ansvaret. En stor del av vårt arbete sker i det tysta. Det som är kopplat till livet, inte bara bostaden. Vårt sociala ansvar och hur vi tar oss an det kan du läsa mer om i CSR-delen som du hittar längst bak i den här årsredovisningen.

Mer för fler

Som sagt, Norrköping växer. Det innebär att vi skapar fler bostäder för fler människor. I slutet av 2017 flyttade hyresgästerna in i 56 nya lägenheter i Rambodal. Här samarbetade vi med NCC och deras SABO Kombo-hus, som kombinerar fullgod standard med en förhållandevis låg hyresnivå jämfört med andra nyproduktionsprojekt.

Parallellt med det satte vi spaden i marken för Norrköpings första trygghetsboende i populära Kneippen. 2019 färdigställs 45 lägenheter för de som är 65 år eller äldre.

Under året var det också byggstart för två viktiga samarbetsprojekt: Kopparhusen och Yllefabriken. Kopparhusen blir till ett helt kvarter som knyter samman näringsliv och lärande med sina 115 lägenheter och studentlägenheter (varav 14 kombilägenheter med plats för 4 studenter i varje lägenhet), kontor och kommersiella lokaler. Kvarteret kommer att ha en stark universitetskoppling, eftersom lägenheterna främst är avsedda för anställda på Campus Norrköping, Linköpings Universitet. Yllefabriken är ett stort omdaningsprojekt som blåser liv i en före detta textilfabrik mitt i Norrköpings hjärta. Tillsammans med Heimstaden och Ståhl Invest skapar vi 53 bostadsrätter, 57 hyresrätter, kontor och ett konstmuseum i första etappen. I nästa etapp tillkommer ytterligare cirka 50 bostäder, offentliga miljöer och mötesplatser.

Vi rustar för framtiden

För att kunna hålla hög takt i nyproduktionen på längre sikt behöver vi också ha tillgång till byggbar mark. Vi inventerar och hittar möjligheter i våra befintliga bestånd, som att kunna bygga cirka 300 bostäder i stadsdelen Ektorp. Vi förvärvat byggrätter i Inre hamnen i form av kv. Munken som innebär cirka 130 bostäder och vi har förvärvat kvarteret Ritsaren i Butängen som betyder att vi kan bygga cirka 100 bostäder i direkt anslutning till kommande Resecentrum när väl Ostlänken är på plats. För att ta hand om det vi har behöver vi också stärka vår kassa och balansräkning. Under slutet på 2017 avyttrade vi 382 bostäder i form av radhus i stadsdelen Klockaretorpet till Heimstaden. Förutom att vi därmed får en god och aktiv granne att samarbeta med, innebär affären en god reavinst som vi kan återinvestera i våra befintliga hus och hem.

Mitt löfte inför framtiden är att vi ska fortsätta utveckla Norrköping, din stadsdel, ditt hus, och göra din lägenhet till något du längtar till. Som är hemma. Och vi ska göra det tillsammans – för tillsammans är vi starkare! Det är också vad årsredovisningen har som avsikt att visa.

För ytterligare information om allt vi har gjort under året rekommenderar jag vårt magasin Hemma som beskriver allt vi gör tillsammans som stärker oss, Norrköping och givetvis våra hyresgäster.

Trevlig läsning!

Gunnar Boquist, VD Hyresbostäder



Innehåll

Finansiering och risker	4
Ränteutveckling	4
Femårsöversikt	5
Förvaltningsberättelse	6
Årsredovisning 2017	8
Styrelsen	9
Resultaträkning	10

Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Revisionsberättelse	26
Granskningsrapport	28
Fastighetsbestånd	29

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

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

År	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-10	10-
Norm %	40	20	20	20	0	0	0	0
Intervall %	10-60	0-30	0-30	0-30	0-30	0-30	0-30	0-40
Utfall %	44	7	18	0	0	0	21	10

Låneportfölj

Den finansiella nettoskulden uppgick per balansdagen till 4 283 Mkr (4 031 Mkr). För 2017 blev den genomsnittliga upplåningsräntan 2,10 % (2,14 %). Ränteutvecklingen för portföljen redovisas i nedanstående diagram.

Ränteutveckling 2017



Femårsöversikt

Nyckeltal definitioner:

1. Driftresultat

Resultat före jämförelsestörande poster, avskrivningar och finansiella poster.

2. Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

3. Avkastning på eget kapital

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

4. Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

5. Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

RESULTATRÄKNING, Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	828	802	777	761	788
Övriga förvaltningsintäkter	32	26	24	30	26
Kostnader för underhåll, drift och administration	-563	-562	-537	-495	-532
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-18	-18	-17	-16	-19
Avskrivningar*	-113	-107	115	-94	-103
Rörelseresultat exklusive engångsposter	167	142	363	186	159
Finansiella intäkter	3	2	1	1	1
Finansiella kostnader	-84	-82	-74	-88	-103
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	85	62	291	99	57
Reavinst vid försäljning av fastigheter/aktier		0		14	423
Förlust vid utrangering byggnad		-2			
Resultat från andelar i intresseföretag	-3	-2	-1	-2	
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	82	59	289	112	481
Koncernbidrag	-19				-1
Resultat före skatt	63	59	289	112	480
Skatt	-15	-26	-65	24	-4
Årets resultat	48	33	225	136	476
*År 2015 inkl återförda nedskrivningar ca 212 Mkr					
BALANSRÄKNING, Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Tillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	5 736	5 480	5 202	4 444	4 292
Övriga anläggningstillgångar	138	53	28	37	19
Omsättningstillgångar	34	30	29	31	21
Summa tillgångar	5 909	5 564	5 260	4 511	4 332
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 250	1 204	1 186	1 188	1 067
Avsättningar	93	77	52	0	27
Långfristiga skulder	4 320	4 067	3 819	3 156	3 080
Kortfristiga skulder	246	216	203	167	159
Summa skulder och eget kapital	5 909	5 564	5 260	4 511	4 332
NYCKELTAL	2017	2016	2015	2014	2013
Driftresultat	280	249	256	281	263
Genomsnittlig ränta, brutto i %	2,1	2,1	2,3	2,8	3,0
Räntetäckningsgrad i %	2,0	1,8	4,9	2,1	1,6
Soliditet i %	21,2	21,6	22,6	26,3	24,6
Marknadsjusterad soliditet i %	52,1	49,8	48,0	52,0	48,0
Avkastning på eget kapital i %	5,1	4,9	24,4	10,0	58,8
Avkastning på totalt kapital i %	2,9	2,6	7,4	4,5	13,3
Investeringar, Mkr	372	394	636	256	191
Uthyrningsgrad lgh i %	99,1	99,1	99,0	99,1	99,3
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	179	175	164	155	160

Förvaltningsberättelse

Hyresbostäder i Norrköping AB

Org nr 556064-5847

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

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 moderföretag i en koncern som även innefattar företagen Studentbo i Norrköping AB, Strömvillan AB, Boteknik i Norrköping AB, Norra Lyckorna 2015 AB, AKM 18 AB, Indgat 1 AB, Bilbo i Norrköping AB, Hyresbostädershus i Norrköping AB samt Enspännaren i Norrköping AB.

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmänna Bostadsföretag (SABO) 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.

Boteknik i Norrköping AB har till uppgift att bedriva teknisk fastighetsförvaltning såsom reparationer och fastighetsservice inom koncernens fastighetsbestånd.

Strömvillan AB innehar mark som bebyggts. Projektet färdigställdes under 2016.

Norra Lyckorna 2015 AB förvärvades under 2015. Bolaget äger mark som ska exploateras under de kommande åren.

I slutet av 2017 förvärvades AKM 18 AB och Indgat 1 AB. Bolagen har fastigheter med lokalhyresgäster samt mark som ska exploateras i framtiden.

Bilbo i Norrköping AB är ett lagerbolag som förvärvades 2017 i syfte att bedriva uthyrning av garage och parkeringsplatser.

Under 2017 har ytterligare fyra lagerbolag (Sex-, Sju-, Åtta- och Niospännaren) förvärvats för att användas vid en fastighetsförsäljning, där tillträde sker 2018.

Hyresbostädershus i Norrköping AB samt Enspännaren i Norrköping AB bedriver ingen verksamhet.

Fastighetsbestånd

Koncernen äger och förvaltar 187 (185) fastigheter innehållande 9 682 (9 681) lgh och 312 (302) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 660 143 (660 274) kvm och den totala ytan för lokaler uppgår till 83 732 (80 757) kvm.

Marknadsvärdering

En marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts. Värderingen visar ett värde på koncernens fastigheter på ca 12 768 Mkr, vilket är ca 7 336 Mkr högre än det bokförda värdet och en ökning med ca 16 % i jämförelse med föregående år. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta avkastningskrav jämfört med 2016. Att värdeökningen är så pass stor beror på kraftiga förändringar på marknaden, vilket innebär att avkastningskraven i värderingen var något för höga 2016.

Personal

Medelantalet helårsanställda i koncernen har under året varit 196 (187) personer, varav 71 (66) kvinnor och 125 (121) män. I siffran ingår både tjänstlediga och deras vikarier. Antalet tillsvidareanställda i slutet på året uppgick till 179 (175) personer.

Marknad

Vakanserna har under 2017 varit fortsatt få och det finns få lägenheter att erbjuda de knappt 40 000 personer som står i vår bostadskö. Uthyrningsgraden, beräknad som hyresintäkter för uthyrda lägenheter i förhållande till total bruttohyra för lägenheterna uppgick under året till 99,1 (99,1) % i koncernen. Omflyttningen för året blev 11,9 (12,5) %. Siffrorna visar att det i Norrköping nu råder bostadsbrist.

Hyresnivå

I förhandlingen mellan företaget och Hyresgästföreningen avseende 2017 års hyror träffades en överenskommelse om en höjning med 0,9 % från 1 januari 2017.

För 2018 har en överenskommelse om hyreshöjning med 1,2 % från och med 1 januari träffats. I överenskommelsen ingick att gemensamt ta fram vilka kriterier som skulle ingå i en parameter som kallas förvaltningskvalitet och bedöma hur väl vi lever upp till den. 0,4 % av hyresökningen är en följd av detta.

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 hyresgästens värderingar.

Investeringar

Koncernens bruttoinvesteringar uppgick till 372,2 (393,8) Mkr. Av dessa avser ca 143 (187) Mkr nyproduktion. Under året har flera stora ombyggnadsprojekt bedrivits, bl a fortsatt omdaning av bostadsområdet Ljura samt stam- och badrumsrenoveringar runt om i beståndet. Ca 66 Mkr avser förvärv av fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2017 träffades en överenskommelse om försäljning av tre fastigheter i Klockaretorpet (382 st lägenheter). Den nya ägaren kommer att tillträda 28 februari 2018. Fastigheterna finns därmed kvar i räkenskaperna per 2017-12-31.

Framtida utveckling

Vi fortsätter med arbetet att förbättra vår resultatutveckling och stärka vår konkurrenskraft genom att ha kompetenta och engagerade medarbetare. Stort fokus ligger på ett flertal

nyproduktionsprojekt under kommande år. 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.

Miljöpåverkan

Ingen verksamhet för vilken tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2017.

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 16 400 000,00 kr. vilket motsvarar 6 560,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Hänsyn har även tagits till de krav som koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på koncernens egna kapital samt till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Årsredovisning 2017

Flerårsjämförelse*, koncern	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	827 723	828 552	800 928	791 152	813 828
Res. efter finansiella poster	81 624	58 525	289 194	112 420	480 560
Balansomslutning	5 909 083	5 564 068	5 259 761	4 511 398	4 332 370
Soliditet (%)	21,15	21,63	23	26	25

Flerårsjämförelse*, moderbolag	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	773 686	783 928	775 010	764 313	769 404
Res. efter finansiella poster	73 245	52 294	299 197	532 062	51 011
Balansomslutning	5 254 675	4 911 674	4 743 745	4 262 009	4 019 953
Soliditet (%)	20,45	21,13	22	24	14

*Definitioner av nyckeltal, se noter.

Förändringar i eget kapital, koncern	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan be- stämmade inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	1 178 659	0	1 203 659
Erhållna aktieägartillskott		0	14 586	0	14 586
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Utdelning till aktieägare		0	-16 000	0	-16 000
Årets resultat			48 011	0	48 011
Belopp vid årets utgång	25 000	0	1 225 256	0	1 250 256

Förändringar i eget kapital, moderbolag	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	39 455	954 223	19 283	973 506
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			19 283	-19 283	0
Utdelning till aktieägare			-16 000		-16 000
Återbetalning aktieägartillskott			14 586		14 586
Årets vinst				38 072	38 072
Belopp vid årets utgång	25 000	39 455	972 092	38 072	1 010 164

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK)

Till årsstämmans förfogande står		Styrelsen föreslår att	
balanserad vinst	972 092 730	till aktieägarna utdelas	16 400 000
årets vinst	38 072 148	i ny räkning överföres	993 764 878
	1 010 164 878		1 010 164 878

Styrelsen



THOMAS IDENÅS,
ORDFÖRANDE (S)



GUNNAR BOQUIST,
VD



CLAES EGNELL,
2:E VICE ORDFÖRANDE (M)



BJÖRN SANDBERG,
SUPPLEANT (M)



MUTLU RÜYA,
LEDAMOT (M)



ANNETTE SJÖ,
LEDAMOT (S)



THOMAS ANDERSSON,
PERSONALREPRESENTANT



STEFAN ARRELID,
LEDAMOT (MP)



MARCUS WISÄTER,
SUPPLEANT (S)



DANIEL COLLIN,
1:E VICE ORDFÖRANDE (FP)



MICHAEL SJÖBERG,
SUPPLEANT (KD)



**NEA FOGELSTRÖM
MUSLIJEVIC,**
LEDAMOT (S)

Resultaträkning

Belopp i Kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
Rörelsens intäkter m.m.					
Hysesintäkter	2, 3, 4	827 723	802 207	773 686	758 532
Övriga förvaltningsintäkter		32 375	26 345	31 973	25 396
Summa nettoomsättning		860 098	828 552	805 659	783 928
Fastighetskostnader	8, 9				
Underhållskostnader		-110 886	-124 997	-106 893	-121 958
Driftskostnader	5, 6, 7	-402 350	-385 211	-388 804	-372 080
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-17 692	-17 511	-16 805	-16 429
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-112 597	-107 295	-98 382	-96 679
Summa fastighetskostnader		-643 525	-635 014	-610 884	-607 146
BRUTTORESULTAT		216 573	193 538	194 775	176 782
Centrala administrations- och försäljningsomkostnader		-49 304	-51 372	-49 239	-51 335
Vinst vid försäljning av fastighet		0	340	0	0
Förlust vid utrangering av byggnad		-741	-1 576	-741	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-3 198	-2 394	-3 198	-2 394
		-53 243	-55 002	-53 178	-53 729
RÖRELSERESULTAT		163 330	138 536	141 597	123 053
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 618	2 176	2 604	2 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177	-42	-167	-39
Räntekostnader till Norrköpings kommun		-84 147	-82 145	-70 789	-72 879
Summa finansiella poster		-81 706	-80 011	-68 352	-70 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		81 624	58 525	73 245	52 294
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	3 520	700
Lämnade koncernbidrag		-18 700	0	-26 640	-11 895
Summa bokslutsdispositioner		-18 700	0	-23 120	-11 195
RESULTAT FÖRE SKATT		62 924	58 525	50 125	41 099
Skatt på årets resultat	10	-14 913	-25 689	-12 053	-21 816
ÅRETS RESULTAT		48 011	32 836	38 072	19 283

Balansräkning

Belopp i Kkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten m. m.	11	262	468	262	468
		262	468	262	468
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	12	5 458 606	5 298 544	4 556 101	4 458 462
Inventarier, verktyg och installationer	13	12 063	10 869	9 316	8 828
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	265 694	171 000	258 734	170 007
		5 736 363	5 480 413	4 824 151	4 637 297
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15	0	0	240 112	183 955
Andelar i intresseföretag och gem. styrda företag	16	6 645	7 343	6 645	7 343
Fordringar hos intresseföretag och gem. styrda företag	17	125 747	40 695	125 747	40 695
Andra långfristiga värdepappersinnehav		41	41	41	41
Uppskjuten skattefordran	18	937	0	0	0
Andra långfristiga fordringar	19	5 063	4 942	5 063	4 942
		138 433	53 021	377 608	236 976
Summa anläggningstillgångar		5 875 058	5 533 902	5 202 021	4 874 741
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Råvaror och förnödenheter		1 560	1 960	0	0
		1 560	1 960	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		8 248	5 463	7 976	5 187
Fordringar hos koncernföretag		33	54	23 898	11 566
Fordringar Norrköpings kommun		198	131	198	131
Aktuell skattefordran		2 162	2 273	2 226	2 761
Övriga fordringar		10 176	9 920	7 653	7 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	11 199	10 234	10 703	9 948
		32 016	28 075	52 654	36 931
Kassa och bank					
Kassa och bank	25	449	131	0	2
		449	131	0	2
Summa omsättningstillgångar		34 025	30 166	52 654	36 933
SUMMA TILLGÅNGAR		5 909 083	5 564 068	5 254 675	4 911 674

Balansräkning

Belopp i Kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		25 000	25 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 225 256	1 178 659		
Summa eget kapital, koncern		1 250 256	1 203 659		
Eget kapital, moderbolag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	21			25 000	25 000
Reservfond				39 455	39 455
				64 455	64 455
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				972 093	954 223
Årets resultat				38 072	19 283
				1 010 165	973 506
Summa eget kapital, moderbolag				1 074 620	1 037 961
Avsättningar	22				
Uppskjuten skatteskuld	18	92 984	77 167	91 016	78 976
Summa avsättningar		92 984	77 167	91 016	78 976
Långfristiga skulder					
Skulder till Norrköpings kommun	23, 25	4 283 468	4 031 121	3 657 384	3 404 569
Övriga skulder	24	36 200	36 200	36 200	36 200
Summa långfristiga skulder		4 319 668	4 067 321	3 693 584	3 440 769
Kortfristiga skulder					
Förskott från kunder		3 823	0	0	0
Leverantörsskulder		95 856	88 335	91 362	83 906
Skulder till koncernföretag		6 400	66	173 882	153 050
Övriga skulder		19 652	5 566	17 184	3 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	119 334	121 249	111 917	113 434
Skulder till Norrköpings kommun		1 110	705	1 110	5
Summa kortfristiga skulder		246 175	215 921	395 455	353 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 909 083	5 564 068	5 254 675	4 911 674

Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	2	166 528	140 930	144 795	125 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	113 338	108 531	99 123	96 679
Erhållen ränta m.m.		2 618	2 176	2 604	2 159
Erlagd ränta		-84 324	-82 186	-70 956	-72 918
Betald inkomstskatt		-33	-78	-13	-17
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		198 127	169 373	175 553	151 350
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		400	-45	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 719	257	-2 836	431
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 222	-1 670	-12 887	-776
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		13 854	6 425	12 412	39 142
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		16 399	6 503	29 075	18 590
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		224 839	180 843	201 317	208 737
Investeringsverksamheten					
Förvärv av balanserade utgifter för forskning m.m.	11	0	0	0	0
Förvärv av byggnader och mark		0	0	-193 506	-166 714
Försäljning av byggnader och mark		0	3 300	0	616
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	-5 320	-3 876	-3 538	-3 673
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-362 990	-386 444	-88 727	-68 322
Förvärv av koncernföretag	15	0	0	-56 157	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	15	0	0	0	0
Förvärv av andelar i intresseföretag	16	-2 500	-3 800	-2 500	-3 800
Försäljning av andelar i intresseföretag	16	0	2 600	0	1 200
Årets lämnade lån till intresseföretag	17	-85 052	-24 395	-85 052	-24 395
Årets amorteringar från intresseföretag	17	0	0	0	0
Ny utlåning till utomstående	19	-2 394	-3 252	-2 394	-3 252
Återbetalning av lån från utomstående	19	1 502	1 685	2 273	1 685
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-456 754	-414 182	-429 601	-266 655
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott		14 586	0	14 586	0
Koncernbidrag		-18 700		-23 120	-11 195
Upptagna långfristiga lån		252 347	248 532	252 815	84 715
Utbetald utdelning		-16 000	-15 600	-16 000	-15 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		232 233	232 932	228 281	57 920
Förändring av likvida medel		318	-326	-3	2
Likvida medel vid årets början		131	457	2	2
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		449	131	0	2

Tilläggsupplysningar, not 1

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

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:

	Antal år
Byggnader	
Standardförbättringar	10
Stomme och grund	100
Fasad, fönster och yttertak	50
Badrum	40
El, VA, ventilation, värme och transport	40
Tekniska installationer	30
Restpost	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

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

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 anläggnings-tillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget 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 enhets-synen. 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 dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag 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 tilläggsköpskilling. 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 företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretags egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretags resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över-respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde.

Noter

2.

Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter uppdelade på rörelsegren				
Bostäder	723 618	703 911	675 207	665 366
Lokaler	97 667	90 945	92 639	85 822
Övrigt	17 628	17 175	16 639	16 424
	838 913	812 031	784 485	767 612
Hyresbortfall uppdelat på rörelsegren				
Bostäder	-6 646	-6 276	-6 179	-5 700
Lokaler	-1 864	-673	-1 864	-673
Övrigt	-2 861	-2 876	-2 756	-2 707
	-11 371	-9 825	-10 799	-9 080

3.

Inköp och försäljning inom koncernen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	87 198	78 687	1 691	1 436
Andel av inköpen som avser koncernföretag	41 020	42 182	33 913	31 283

4.

Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	747 884	745 172	699 493	692 280
Mellan 2 till 5 år	56 921	61 037	55 393	59 549
Senare än 5 år	22 230	12 495	22 230	12 495
	827 035	818 704	777 116	764 324

Avtalen avser till största delen hyresavtal för bostäder samt även en liten del lokaler.

5.

Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	11 832	11 618	10 549	10 338
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	6 989	6 345	5 828	5 184
Mellan 2 till 5 år	21 862	24 321	19 540	21 418
Senare än 5 år	12 413	16 344	12 413	16 344
	41 264	47 010	37 781	42 946

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

Noter

6.

Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	338	304	255	124
Skatterådgivning	178	200	135	155
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	76	40	76	40
	592	544	466	319

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

7.

Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsskötsel	108 779	102 901	103 027	97 581
Reparationer	86 309	75 512	85 696	76 266
Värme	84 427	83 666	81 437	80 752
El	23 885	24 248	21 568	22 243
Vatten	25 660	26 601	24 597	25 483
Avfallshantering	17 287	16 407	16 397	15 537
Kabel-TV och bredband	4 640	4 992	3 820	4 224
Hyresgästföreningen	2 725	2 660	2 701	2 657
Övrigt	48 638	48 224	49 559	47 337
	402 350	385 211	388 802	372 080

8.

Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit	196	187	154	144
varav kvinnor	71	66	66	62
varav män	125	121	88	82
Löner, ersättningar m.m.				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	1 704	1 913	1 704	1 913
Pensionskostnader	210	242	210	242
	1 914	2 155	1 914	2 155
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	76 569	72 466	62 331	58 162
Pensionskostnader	10 511	8 995	9 381	7 802
	87 080	81 461	71 712	65 964
Sociala kostnader	30 386	28 267	25 832	23 580
Summa styrelse och övriga	119 380	111 883	99 458	91 699

Noter

Fortsättning not 8

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	37	28	7	7
varav kvinnor	11	12	2	3
varav män	26	16	5	4

9.

Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Balanserade utg. för dataprogram	207	336	207	336
Förvaltningsfastigheter	105 304	100 907	94 029	92 618
Markanläggningar	2 956	2 178	1 096	1 068
Inventarier	4 130	3 874	3 050	2 657
	112 597	107 295	98 382	96 679

10.

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-33	-78	-13	-17
Uppskjuten skatt	-14 880	-25 610		
Förändr av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader			-12 040	-21 799
	-14 913	-25 688	-12 053	-21 816
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	62 924	58 525	50 125	41 099
Skattekostnad 22,00% (22,00%)	-13 843	-12 876	-11 028	-9 042
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 069	-805	-1 026	-805
Ej skattepliktiga intäkter	1	9	1	7
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	0		
Justering pga ändrad notupställning jämfört med fg år	0	-12 016	0	-11 976
Summa	-14 913	-25 688	-12 053	-21 816
Redovisad effektiv skatt	23,70% -14 913	43,89% -25 688	24,00% -12 053	53,08% -21 816

Noter

11.

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 267	2 267	2 267	2 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 267	2 267	2 267	2 267
Ingående avskrivningar	-1 799	-1 463	-1 799	-1 463
Årets avskrivningar	-207	-336	-207	-336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 005	-1 799	-2 005	-1 799
Utgående redovisat värde	262	468	262	468

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

12.

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 704 775	5 995 191	5 752 736	5 586 638
Inköp	213 108	658 594	193 506	166 714
Försäljningar/utrangeringar	-778	-4 966	-778	-616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 917 105	6 648 819	5 945 464	5 752 736
Ingående avskrivningar	-1 287 089	-1 184 435	-1 240 961	-1 147 276
Försäljningar/utrangeringar	37	431	37	0
Årets avskrivningar	-108 260	-103 085	-95 125	-93 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 395 312	-1 287 089	-1 336 049	-1 240 961
Ingående nedskrivningar	-63 185	-63 185	-53 313	-53 313
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-63 185	-63 185	-53 313	-53 313
Utgående redovisat värde	5 458 608	5 298 545	4 556 102	4 458 462
Verkligt värde	12 767 521	10 979 363	11 537 024	9 899 109

Bolaget har beräknat marknadsvärdet (verkligt värde) på koncernens fastigheter utifrån avkastningskrav köpt från extern värderare. Avkastningsvärdeberäkningen bygger på diskonterade kassaflöden under en kommande femårsperiod per fastighet och därefter på en egen beräkning av evig direktavkastning. Diskonteringsfaktorn varierar mellan 4,60 - 7,50 %. Beräkningen av kassaflöden baseras på antagen inflation på 2 %, normaliserade underhållskostnader och en långsiktig (normaliserad) vakansgrad. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta avkastningskrav jämfört med 2016. Att värdeökningen är så pass stor beror på kraftiga förändringar på marknaden, vilket innebar att avkastningskraven i värderingen var något för höga 2016.

13.

Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 686	27 809	22 095	18 422
Inköp	5 320	3 876	3 538	3 673
Försäljningar/utrangeringar	-162	-82	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 844	31 603	25 633	22 095
Ingående avskrivningar	-19 817	-16 862	-13 267	-10 609
Försäljningar/utrangeringar	167	0	0	0
Årets avskrivningar	-4 131	-3 872	-3 051	-2 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 781	-20 734	-16 317	-13 267
Utgående redovisat värde	12 063	10 869	9 316	8 828

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Noter

14.

Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	171 000	443 150	170 007	101 685
Inköp	304 331	387 814	288 009	235 543
Omklassificeringar	-209 637	-659 964	-199 282	-167 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 694	171 000	258 734	170 007
Utgående redovisat värde	265 694	171 000	258 734	170 007

15.

Andelar i koncernföretag

			2017-12-31	2016-12-31
Moderbolaget				
Företag och Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap.andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Studentbo i Norrköping AB		1 000		
Org.nr 556543-3744	Norrköping	100%	10 000	10 000
Boteknik i Norrköping AB		1 000		
Org.nr 556712-9639	Norrköping	100%	2 336	2 336
Hyresbostädershus1 i Norrköping AB		1 000		
Org.nr 556658-6344	Norrköping	100%	100	100
Strömvillan AB		100		
Org.nr 556638-8939	Norrköping	100%	26 669	26 669
Enspännaren i Norrköping AB		500		
Org.nr 556916-0368	Norrköping	100%	50	50
Norra Lyckorna 2015 AB		100		
Org.nr 559017-4446	Norrköping	100%	144 800	144 800
AKM 18 AB		500		
Org.nr 559112-7021	Norrköping	100%	31 848	0
Indgat 1 AB		500		
Org.nr 559129-1371	Norrköping	100%	24 208	0
Bilbo i Norrköping AB		500		
Org.nr 559135-7040	Norrköping	100%	50	0
Sexspännaren i Norrköping AB		500		
Org.nr 559135-7099	Norrköping	100%	50	0
			240 111	183 955
Uppgifter om eget kapital och resultat			Eget kapital	Resultat
Studentbo i Norrköping AB			17 565	1 951
Boteknik i Norrköping AB			2 075	-156
Hyresbostädershus1 i Norrköping AB			167 039	5 404
Strömvillan AB			5 694	2 735
Enspännaren i Norrköping AB			265	2
Norra Lyckorna 2015 AB			54	3
AKM 18 AB			50	0
Indgat 1 AB			50	0
Bilbo i Norrköping AB			50	0
Sexspännaren i Norrköping AB			50	0

Noter

16.

Andelar i intresseföretag

Företag och Organisationsnummer	Antal/ Kap.andel %	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31 Redovisat värde	2016-12-31 Redovisat värde	2017-12-31 Redovisat värde	2016-12-31 Redovisat värde
Gamlebro AB	50				
Org.nr 556791-3990 (säte Norrköping)	50%	6 445	7 143	6 445	7 143
Norrköping Norrevo Fastigheter AB	100				
Org.nr 559028-5747 (säte Norrköping)	1%	200	200	200	200
		6 645	7 343	6 645	7 343
<i>Gamlebro AB</i>					
Ingående anskaffningsvärde		10 877	7 077	10 877	7 077
Inköp		2 500	3 800	2 500	3 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		13 377	10 877	13 377	10 877
Ingående nedskrivningar		-3 734	-1 340	-3 734	-1 340
Årets nedskrivningar		-3 198	-2 394	-3 198	-2 394
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-6 932	-3 734	-6 932	-3 734
Utgående redovisat värde		6 445	7 143	6 445	7 143
<i>Norrköping Norrevo Fastigheter AB</i>					
Ingående anskaffningsvärde		200	2 800	200	1 400
Försäljningar/utrangeringar		0	-2 600	0	-1 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		200	200	200	200
Utgående redovisat värde		200	200	200	200

17.

Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40 695	16 300	40 695	16 300
Tillkommande	85 052	24 395	85 052	24 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 747	40 695	125 747	40 695
Utgående redovisat värde	125 747	40 695	125 747	40 695

18.

Uppskjuten skatt

Koncernen	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	2017-12-31	
			Uppskjuten skatteskuld	
Byggnader och mark	422 653	0		92 984
Underskottsavdrag	4 257	937		0
		937		92 984
<i>Moderbolaget</i>				
Byggnader och mark	413 710	0		91 016
		0		91 016
<i>2016-12-31</i>				
Byggnader och mark	358 981	0		78 976
		0		78 976

Noter

19.

Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 942	3 375
Nya lån	2 394	3 252
Amorteringar	-1 502	-845
Omklassificeringar	-771	-840
Utgående redovisat värde	5 063	4 942

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 942	3 375
Nya lån	2 394	3 252
Amorteringar	-1 502	-845
Omklassificeringar	-771	-840
Utgående redovisat värde	5 063	4 942

20.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Avgälder för tomträtt m.m.	1 907	1 737	1 907	1 737
Fastighetsförsäkring	5 667	5 552	5 595	5 394
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 625	2 945	3 201	2 817
	11 199	10 234	10 703	9 948

21.

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

22.

Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skatteskuld	92 984	80 753	91 016	78 976
Uppskjuten skattefordran	0	-3 012	0	0
	92 984	77 741	91 016	78 976

23.

Långfristiga skulder till Norrköpings kommun

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Amortering efter 5 år	4 283 468	4 030 221	3 657 384	3 404 569
	4 283 468	4 030 221	3 657 384	3 404 569

Noter

24.

Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	36 200	36 200	36 200	36 200
	36 200	36 200	36 200	36 200

25.

Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	4 800 000	4 800 000	4 079 000	4 079 000

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

26.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	11 457	11 992	9 203	9 790
Förutbetalda hyresintäkter	54 771	77 128	50 372	72 672
Övrigt	53 106	32 129	52 342	30 972
	119 334	121 249	111 917	113 434

27.

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar	112 597	107 295	98 382	96 679
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	-340	0	0
Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	741	1 576	741	0
	113 338	108 531	99 123	96 679

28.

Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står		Styrelsen föreslår att	
balanserad vinst	972 093	till aktieägarna utdelas	16 400
årets vinst	38 072	i ny räkning överföres	993 765
	1 010 165		1 010 165

Noter

29.

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Borgensåtagande Fastigo	1 435	1 356	1 146	1 067
	1 435	1 356	1 146	1 067

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

30.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser noterade.

31.

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 hållbarhetsrapport för bolagskoncernen där Hyresbostäder i Norrköping AB ingår.

32.

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.

33.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Undertecknat

Norrköping den 7 mars 2018



Thomas Idenås



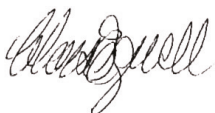
Stefan Arrelid



Gunnar Boquist
Verkställande direktör



Daniel Collin



Claes Egnell



Nea Fogelström Muslijevic



Mutlu Ruya



Annette Sjö

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2018

Ernst & Young AB



Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman 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 AB för räkenskapsår 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-24 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 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-24 i detta dokument. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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 på fel.

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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionsbevisen, 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 av Hyresbostäder i Norrköping AB för räkenskapsår 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvalt-

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 20 mars 2018

Ernst & Young AB



Peter von Knorring

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2017

Till fullmäktige i Norrköpings kommun
Organisationsnummer 212000-0456

Till årsstämman i Hyresbostäder i Norrköping AB
Organisationsnummer 556064-5847

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

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunalagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställa ägardirektiv.

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

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 februari 2018



Urban Pehrsson

Fastighetsbestånd 2017

HYRESBOSTÄDER	Byggår	Värdeår	Taxeringsvärde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m²)	Bokförda värden (tkr)
Såpkullen										
Kommunalrådet 1	1951	1961	71 581	99	7 617	1	138	7 937	1 042	17 588
Kanslirådet 1	1948	1966	84 953	119	8 263	5	228	9 616	1 164	39 288
Törnrosa 6*	1948	1962	64 942	88	6 210	3	130	7 228	1 164	28 370
Sekreteraren 5	1950	1962	12 388	12	798	9	1 482	939	1 177	6 702
Sekreteraren 4	1950	1981	58 492	96	5 868	0	0	7 176	1 223	30 770
Sekreteraren 3	1950	2002	94 421	139	8 697	1	59	10 642	1 224	57 222
Borgmästaren 4	1951	1972	12 459	18	1 319	1	38	1 533	1 162	4 955
Notarien 7	1952	1987	32 047	54	3 075	1	28	3 940	1 281	21 122
Notarien 5	1952	2003	31 488	48	2 733	0	0	3 508	1 284	20 808
Notarien 6	1960	1960	31 173	42	3 648	2	60	3 481	954	19 259
Aktuarien 1	1948	1948	12 495	22	1 362	0	0	1 631	1 198	9 467
Eknäs 22	1948	1968	7 554	12	804	0	0	936	1 164	3 633
Kyrkoherden 5	1946	1990	32 881	51	3 428	0	0	3 896	1 137	32 717
Totalt Såpkullen			546 874	800	53 822	23	2 163	62 463	1 161	291 901

*Individuell mätning av varm- och kallvatten på del av Törnrosa 6 ingår ej i bruttohyra

Hageby

Taket 1	1956	1956	36 278	57	4 209	1	151	4 277	1 016	5 513
Gaveln 2	1957	1957	31 044	72	3 216	8	739	3 541	1 101	6 082
Golvet 4	1958	1969	46 302	84	5 497	6	538	5 211	948	21 397
Virket 1	1957	1957	35 356	64	4 168	0	0	4 233	1 016	11 943
Muren 2 + 3	1958	1958	75 455	126	8 346	2	91	8 740	1 047	9 298
Muren 4	1959	1959	24 507	36	2 790	0	0	2 796	1 002	2 416
Muren 5	1958	1958	37 512	66	4 167	1	40	4 452	1 068	14 623
Muren 6	1958	1958	36 151	72	3 894	1	89	4 382	1 125	6 350
Golvet 3	1965	1965	30 400	46	3 753	0	0	3 519	938	7 055
Gaveln 3 (garage)	2000	2000	838	0	0	0	0	0	0	3 081
Taket 2 (garage)	2000	2000	1 014	0	0	0	0	0	0	0
Spånet 6	1965	1965	1 386	1	106	0	0	107	1 009	12
Spånet 8	1965	1965	1 386	1	106	0	0	109	1 028	11
Stämpan 8	1965	1965	1 388	1	106	0	0	107	1 009	11
Stämpan 5	1965	1965	1 386	1	106	0	0	107	1 009	11
Stämpan 4	1965	1965	1 386	1	106	0	0	107	1 009	11
Fogen 4	1965	1965	1 387	1	106	0	0	108	1 019	12
Falsen 4	1965	1965	1 386	1	106	0	0	112	1 057	122
Porten 6	1965	1965	133 308	198	15 445	10	536	15 400	997	74 032
Porten 5	1965	1965	87 306	132	10 183	0	0	10 181	1 000	48 787
Porten 17	1982	1982	889	0	0	1	320	0	0	599
Porten 4 (ej bebyggd)										85
Totalt Hageby			586 065	960	66 410	30	2 504	67 489	1 016	211 451

Ljura

Kardusen 3	1954	1954	68 644	120	8 216	2	57	9 882	1 203	135 463
Kardusen 12	1952	1952	237 320	378	22 749	13	3 118	26 374	1 159	322 236
Kardusen 11	1952	1976	189 834	270	17 730	3	1 244	22 005	1 241	141 536
Kardusen 10	1954	1976	59 516	98	5 770	0	0	7 436	1 289	64 662
Kolonien 14-15	1938	1987	14 038	18	1 350	0	0	1 511	1 119	11 078
Åkerkroken 3	1943	1963	10 246	15	1 014	0	0	1 128	1 112	6 750
Kardusen 2	1993	1993	135 003	141	13 123	5	566	15 015	1 144	89 174
Totalt Ljura			714 601	1 040	69 952	23	4 985	83 351	1 192	770 899

Fastighetsbestånd 2017

	Byggår	Värdeår	Taxerings- värden (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Ringdansen										
Ringdansen 1*	1968	1980	103 476	195	15 298	3	187	11 733	767	108 751
Ringdansen 2*	1969	1989	73 000	97	7 324	13	5 841	5 690	777	161 262
Ringdansen 3*	1969	1991	75 204	146	10 910	2	5 435	8 502	779	127 912
Ringdansen 4**	1970	1996	0	0	0	13	2 928	0	0	15 104
Ringdansen 5*	1970	1992	69 723	124	10 426	3	7 620	9 621	923	263 932
Ringdansen 6*	1970	1977	103 897	162	12 853	4	6 195	11 909	927	96 782
Ringdansen 7*	1971	1981	85 935	183	12 741	1	98	12 058	946	126 145
Rotflyet 1 (under byggnation)										
Totalt Ringdansen			511 235	907	69 552	39	28 304	59 513	856	899 887

*Individuell mätning av vatten ingår ej i bruttohyra **Centrumanläggning

Ektorp										
Hörnå 3	1964	1964	144 839	183	14 158	1	83	16 886	1 193	128 782
Klubben 1	1964	1964	20 205	31	2 218	0	0	2 464	1 111	6 109
Klubben 2	1964	1964	30 800	47	3 298	0	0	3 680	1 116	9 535
Laget 2	1964	1964	62 270	93	6 852	1	107	7 586	1 107	23 417
Kedjan 1	1964	1964	56 232	81	6 251	0	0	6 790	1 086	26 467
Hörnå 4	1966	1966	26 151	36	2 904	0	0	3 100	1 067	8 132
Laget 1 (tvättstuga)	1965		0	0	0	1	27			383
Fenix 6*	1992	1992	158 695	78	6 897	3	547	8 412	1 220	44 095
Fenix 2	1992	1992	Samtax. med Fenix 6	81	7 059	1	87	8 816	1 249	42 111
Totalt Ektorp			499 192	630	49 637	7	851	57 734	1 163	289 030

*Individuell mätning av varm- och kallvatten på Fenix 6 och dessa poster ingår ej i bruttohyra

Centrum										
Hatten 16*	1975	1975	79 525	157	7 651	3	1 123	7 084	926	55 368
Flaggan 16	1959	1980	23 080	33	2 142	1	137	2 516	1 175	10 365
Flaggan 18	1984	1985	26 955	29	1 990	1	675	2 423	1 218	14 388
Svärdet 11	1904	1978	12 851	17	1 033	4	238	1 331	1 288	10 202
Svärdet 10	1900	1974	4 107	6	389	0	0	430	1 105	1 343
Elden 4	1894	1984	38 761	40	3 479	2	238	4 067	1 169	38 213
Lübeck 22	1959	1989	24 077	30	2 207	1	119	2 604	1 180	22 528
Vattenkonsten 2	1988	1988	40 376	47	3 672	0	0	4 486	1 222	51 317
Korpen 19	1957	1983	44 400	31	2 206	7	1 535	2 841	1 288	48 046
Konstantinopel 17	1857	1959	21 463	0	0	8	2 293	0	0	41 041
God Vän 22	1918	1985	10 497	12	913	1	265	958	1 049	11 229
God Vän 12	1924	2004	13 742	0	0	3	1 174	0	0	11 726
God Vän 34	1929	1959	17 326	16	1 877	1	50	1 843	982	20 731
Danserskan 1	1938	1981	14 499	16	1 468	2	92	1 495	1 018	9 767
Danserskan 2	1956	1956	17 606	20	1 535	3	581	1 727	1 125	16 593
Danserskan 3	1903	1960	6 765	17	699	0	0	775	1 109	6 452
Danserskan 4	1902	1990	12 595	18	1 143	1	30	1 374	1 202	10 561
Höjden 15**	1878		0	0	0	2	5 085	0	0	74 039
Höjden 16	1940	1988	27 529	34	1 708	3	811	2 269	1 328	24 350
Höjden 17	1914	1959	14 173	20	1 360	3	115	1 488	1 094	15 775
Almen 9	1897	1930	14 704	15	1 474	2	125	1 602	1 087	4 066
Almen 6	1897	1974	18 064	29	1 706	0	0	1 963	1 151	6 619
Almen 7	1904	1930	12 133	15	1 239	1	90	1 354	1 093	3 338
Dalkarlen 15	1905	1985	11 969	12	1 030	3	235	1 127	1 094	11 492
Klockan 11	1907	1971	14 494	14	1 450	1	47	1 581	1 090	2 159
Klockan 10	1908	1971	12 546	18	1 151	1	93	1 386	1 204	1 953
Klockan 14	1946	1974	23 059	33	2 142	1	147	2 507	1 170	5 854
Tjuren 3	1929	1989	12 545	12	1 052	0	0	1 165	1 107	10 691
Mesen 13***			1 150							12 543
Totalt Centrum			570 991	691	46 716	55	15 298	52 396	1 122	552 748

*Varav 56 st är studentlägenheter tidigare redovisat som en lokal **Vårdboende ***Ej bebyggd

Fastighetsbestånd 2017

	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värden (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m²)	Bokförda värden (tkr)
Östantill										
Sumpen 6	1964	1964	101 139	152	10 103	3	183	11 474	1 136	35 842
Kannan 18	1973	1973	66 448	108	6 363	4	241	7 172	1 127	20 358
Granen 9	1972	1972	81 433	151	7 834	1	173	8 889	1 135	28 978
Grundverket 10	1976	1976	87 054	139	8 358	1	275	9 323	1 115	68 661
Trasten 11	1987	1987	31 659	36	2 826	1	73	3 471	1 228	14 930
Lärkan 4	1900	1973	14 179	27	1 365	1	43	1 589	1 164	10 082
Lärkan 3	1900	1973	7 620	16	729	0	0	871	1 195	3 473
Lärkan 10	1900	1973	7 620	16	729	0	0	877	1 203	4 414
Lärkan 8	1898	1972	14 962	24	1 505	0	0	1 642	1 091	2 190
Smedjan 9	1892	1984	17 176	17	1 371	4	561	1 632	1 190	14 939
Brynjan 1	1948	1986	9 589	13	1 036	0	0	1 160	1 120	7 922
Ladan 6	1987	1987	12 609	19	1 305	0	0	1 554	1 191	11 902
Vallen 2	1931	1970	10 339	15	1 048	0	0	1 122	1 071	8 012
Vallen 1	1930	1984	19 710	22	1 835	5	354	1 913	1 043	15 524
Vallen 11	1932	1983	6 772	7	709	0	0	714	1 007	3 764
Kärven 10	1933	1984	7 196	9	719	0	0	797	1 108	4 763
Kärven 8	1933	1985	7 674	9	750	0	0	827	1 103	3 917
Fotogenen 2*	1976	1976	4 649	0	0	1	1 350	0	0	9 660
Totalt Östantill			507 828	780	48 585	21	3 253	55 027	1 133	269 331

*Industribyggnad

Nordantill

Plysaren 10*	1968	1968	63 108	86	7 122	5	1 086	6 385	897	42 460
Plysaren 16*	1968	1968	60 803	91	7 440	0	0	6 686	899	31 965
Plysaren 15*	1968	1968	59 030	85	7 044	3	514	6 374	905	28 363
Vargen 6	1900	1981	12 589	16	1 205	3	520	1 279	1 061	12 427
Vargen 4	1925	1972	10 465	23	1 164	0	0	1 265	1 087	1 560
Vesslan 8	1897	1971	4 215	11	436	0	0	517	1 186	1 324
Vesslan 4	1904	1973	4 718	10	524	0	0	568	1 084	1 683
Vesslan 11	1904	1973	4 577	11	511	0	0	547	1 070	1 382
Vesslan 10	1905	1973	9 061	8	534	0	0	551	1 032	2 638
Vesslan 9	1905	1973	Samtax. med Vesslan 10	8	532	0	0	542	1 019	196
Vesslan 12	1904	1973		28	1 377	0	0	1 520	1 104	2 064
Krukan 14	1929	1984	9 805	11	878	2	196	963	1 097	7 480
Källan 9	1975	1975	9 538	14	936	0	0	1 043	1 114	2 114
Källan 8	1904	1975	37 521	63	3 736	3	124	4 191	1 122	18 680
Täppan 21	1914	1981	17 389	27	1 731	1	135	1 820	1 051	8 086
Bladet 17	1911	1986	5 587	8	542	0	0	610	1 125	3 310
Bladet 21	1904	1950	11 042	19	1 158	1	46	1 213	1 047	1 791
Bladet 18	1910	1960	4 735	7	493	0	0	514	1 043	875
Bladet 19	1903	1985	16 676	31	1 631	0	0	1 796	1 101	9 178
Bladet 20	1990	1990	62 635	59	4 719	6	1 100	5 638	1 195	37 679
Pokalen 25	1946	1983	14 196	17	1 357	3	170	1 447	1 066	9 306
Rosenträdet 2	1946	1946	15 752	24	1 820	0	0	1 889	1 038	16 618
Trädan 2	1957	1957	41 742	70	4 494	0	0	5 064	1 127	44 642
Tuvan 4	1960	1960	39 200	84	4 376	0	0	4 889	1 117	54 972
Totalt Nordantill			526 892	811	55 760	27	3 891	57 311	1 028	340 795

*Individuell mätning av varm- och kallvatten på Plysaren 10-16 och dessa poster ingår ej i bruttohyra

Åby

Ättorp 2:2*	1970	1970	118 424	75	5 049	0	0	4 033	799	14 209
Ättorp 2:3*	1970	1970	Samtax. med Ättet. 2:2	79	5 084	3	499	4 103	807	15 898
Ättorp 2:4*	1968	1970	Samtax. med Ättet. 2:2	73	5 043	0	0	3 997	793	13 985
Ättorp 2:5*	1972	1970	Samtax. med Ättet. 2:2	51	3 718	0	0	2 862	770	10 618
Ättorp 2:6*	1971	1970	Samtax. med Ättet. 2:2	57	4 179	0	0	3 214	769	12 023
Ättorp 2:7*	1970	1970	Samtax. med Ättet. 2:2	60	4 694	0	0	3 606	768	13 349

*Individuell mätning av varmvatten och dessa ingår ej i bruttohyra

Fastighetsbestånd 2017

	Byggår	Värdeår	Taxerings- värden (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Åby forts.										
Häradsveden 4:1	1951	1959	14 496	36	2 049	2	66	2 048	1 000	6 223
Häradsveden 4:2	1951	1959	Samtax. med Häradsv.4:1	15	948	1	44	1 015	1 071	2 739
Klingstadlotten 1:129*	1953	1953	0	0	0	0	0	0	0	357
Röjningen 2:57	1953	1953	33 589	59	3 681	11	354	3 847	1 045	20 646
Röjningen 2:79	1953	1953	Samtax. med Röjn. 2:57	54	3 008	1	88	3 241	1 077	13 076
Röjningen 2:84	1962	1962	30 623	36	2 274	0	0	2 198	967	10 856
Röjningen 2:88	1962	1962	Samtax. med Röjn. 2:84	36	2 349	2	139	2 245	956	12 814
Röjningen 2:89	1962	1962	Samtax. med Röjn. 2:84	27	1 869	0	0	1 762	943	9 021
Åby 10:2	1983	1983	54 916	128	9 481	4	605	10 075	1 063	55 235
Åby 10:28 (garage)	1983	1983	Samtax. med Åby 10:2	0	0	0	0	0	0	7
Jursla 16:1	1966	1978	17 988	53	3 725	2	13	3 516	944	12 936
Totalt Åby			270 036	839	57 151	26	1 808	51 762	906	223 994

*Värmecentral

Skärblacka

Kullerstads-Åby 1:122 (garage)	2003	2003	149	0	0	0	0	0	0	6
Kullerstads-Åby 1:119 (garage)	1962		82	0	0	0	0	0	0	136
Kullerstads-Åby 1:126	1965	1973	15 273	52	3 078	0	0	3 174	1 031	7 046
Kullerstads-Åby 1:127	1965	1972	8 429	24	1 620	1	74	1 622	1 001	4 085
Kullerstads 13:1	1966	1988	43 888	101	8 456	4	417	7 783	920	34 542
Totalt Skärblacka			67 821	177	13 154	5	491	12 579	956	45 814

Krokek

Krokeks-Hult 1:179	1962	1974	10 519	32	1 626	1	55	1 900	1 169	7 499
Krokeks-Hult 1:172	1993	1993	8 641	20	1 230	2	122	1 413	1 149	9 380
Råssla 1:117*	2008		0	14	821	4	4 243	978	1 191	77 104
Råssla 1:255	1968	1968	26 347	61	4 707	3	218	4 541	965	17 064
Krokeks-Hult 1:195**	1988	1988	11 029	21	1 811	2	315	1 561	862	10 790
Kvarsebo 3:46**	1991	1991	7 930	13	1 008	0	0	800	794	5 797
Totalt Krokek			64 466	161	11 203	12	4 953	11 193	999	127 634

*Vårdboende

**Kallhyra

Klockaretorpet

Banjon 1	1975	1975	64 903	113	9 916	1	149	10 627	1 072	29 271
Cittran 1	1977	1977	28 234	60	3 657	1	250	4 114	1 125	12 823
Bastuban 1	1975	1975	34 316	61	4 969	1	175	5 438	1 094	17 280
Saxofonen 1	1977	1977	58 556	80	7 808	1	157	8 164	1 046	30 656
Spinnetten 3	1979	1979	22 962	30	2 932	1	222	3 059	1 043	15 170
Spinnetten 1	1977	1977	19 851	27	2 660	0	0	2 784	1 047	11 034
Gitarren 148	1981	1981	73 192	136	11 991	2	394	12 795	1 067	39 817
Klarinetten 5	1981	1981	75 931	110	8 354	7	659	8 694	1 041	33 422
Valthornet 63	1982	1982	73 871	133	12 170	0	0	12 165	1 000	45 139
Valthornet 128	1983	1983	54 255	97	8 557	2	636	9 122	1 066	41 897
Trombonen 1	1984	1984	52 906	102	9 084	1	323	9 656	1 063	45 422
Trombonen 3	1986	1986	65 648	111	9 677	3	766	10 322	1 067	48 393
Klarinetten 3	1982	1991	6 022	0	0	9	1 494	0	0	12 983
Lyran 1*	2012		0	0	0	2	5 728	0	0	148 428
Totalt Klockaretorpet			630 647	1 060	91 775	31	10 953	96 940	1 056	531 736

*Vårdboende

SUMMA HYRESBOSTÄDER			5 496 648	8 856	633 717	299	79 454	667 758	1 054	4 555 220
----------------------------	--	--	------------------	--------------	----------------	------------	---------------	----------------	--------------	------------------

Fastighetsbestånd 2017

	Byggår	Värdeår	Taxerings- värden (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m²)	Bokförda värden (tkr)
STUDENTBO										
Assessorn 9*	1948	1960	11 631	43	1 075	0	0	1 815	1 688	8 127
Domaren 1*	1960	1960	35 600	0	0	0	0	0	0	772
Dalkarlen 16*	1999/2016	1999/2016	105 500	265	5 440	0	0	13 168	2 421	119 392
Konstantinopel 4*	2003	2003	24 912	57	1 473	0	0	3 176	2 156	26 241
Klockan 20*	2015	2015	46 600	99	2 441	0	0	4 708	1 929	86 423
Täppan 5*	1902	1997	7 671	25	391	1	161	715	1 829	5 262
Busken 3*	1935	1997	14 615	39	815	1	123	1 516	1 860	9 744
Vågskålen 8*	1975	1986	56 487	130	2 633	2	1 047	5 200	1 975	46 272
TOTALT STUDENTBO			303 016	658	14 268	4	1 331	30 298	2 123	302 233

*Studentbostäder har 10-månadershyror

STRÖMVILLAN

Ormen 21	2015	2015	55 400	43	3 093	0	0	5 202	1 682	100 680
Ormen 22	2016	2016	64 000	56	4 044	0	0	6 768	0	118 739
Ormen 23	2016	2016	50 000	41	2 986	0	0	4 968	0	95 659
Ormen 24	2016	2016	33 600	28	2 035	0	0	3 402	0	64 073
TOTALT STRÖMVILLAN			203 000	168	12 158	0	0	20 340	1 673	379 151

NORRA LYCKORNA

Vulkan 8 (ej bebyggd)			9 699							155 421
TOTALT NORRA LYCKORNA			9 699							155 421

INDGAT 1

Ritsaren 8	1967	1967	6 143			8	2 947			33 000
TOTALT INDGAT 1			6 143			8	2 947			33 000

AKM 18

Munken 18*	1985	1985	5 341			1				32 700
TOTALT AKM 18			5 341			1				32 700

*industribyggnad

SUMMA			6 023 847	9 682	660 143	312	83 732	718 396	1 088	5 457 725
HYRESBOSTÄDER KONCERN										

Trivsel smittar
av sig!

Hyresbostäder i Norrköping AB
Dalsgatan 16, Box 2330
600 02 Norrköping
011- 21 16 00
hyresbostader.se
facebook.com/hyresbostader

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER