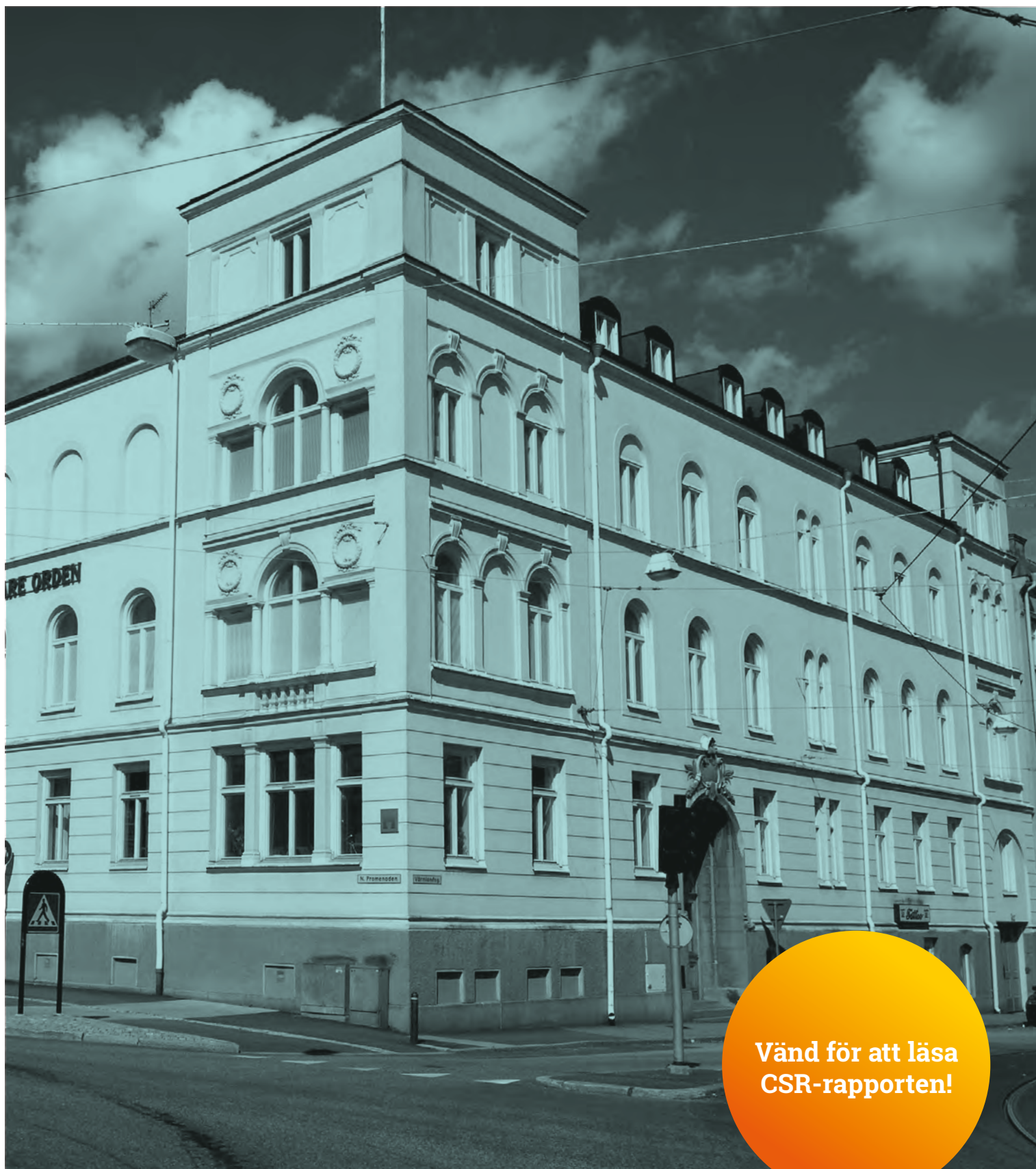


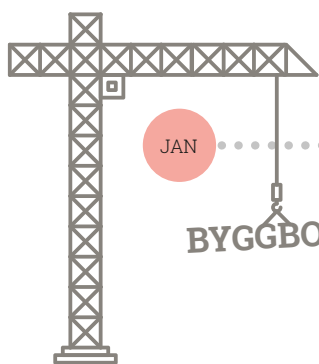


Vänd för att läsa
CSR-rapporten!

Årsredovisning 2015

Året i siffror

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER



JAN

BYGGBOOM

NYTT ÅR
- byggboom!

FEB

MITT HEMMA

Första numret av kundtidningen Mitt hemma ges ut med ny formgivning. Vår undersökning visar att ni tycker att tidningen är lättläst, saklig och har en tilltalande layout.



MARS

**JUNIORLAGET**

50 ungdomar rekryteras till juniorlaget – mitt inne i Norrköping city! Över 370 ungdomar besökte Hyresbostäders rekryteringseven.

KUNDENKÄTEN

Vi skickar ut vår kundundersökning till en tredjedel av våra hyresgäster. Resultaten visar att ni är fantastiskt nöjda med både era lägenheter (produktindex) och hur vi sköter oss som hyresvärd (serviceindex). Vi får bättre resultat än någonsin! Tack!

MAJ

JUNIORLAGET

Veckorna 27-32 jobbar Juniorlaget med att göra rent och snyggt i våra områden.

JULI

2015

Året i korthet

AUG

**PROVA PÅ VECKAN!**

Cirkus, friidrott, parkour, amerikansk fotboll... 110 killar och tjejer i åldern 9-12 år och ett 50-tal grupp- och aktivitetsledare deltar i aktiviteter i Klockaretorpet, Borgsmo IP, Racketstadion och Himmelstalund.



AUG

INVIGNING

av studentboendet Klockan.

OKT

DE FÖRSTA HYRESGÄSTERNA flyttar in på Oskarsgatan.

1 500 000 000

MILJARDSATSNING

Vi satsar drygt 1,5 miljarder på underhåll fram till 2017. Främsta satsningen görs på badrum och på stamrening.

NOV

VI VINNER

SABO:s pris "Årets energiutmanare".

DEC



2015 ÅRS
ENERGIRESULTAT
-14%

HAR DU IDÉER

kring hur vi kan spara energi i just ditt hus eller område? Det kan vara allt från trapphusbelysning som lyser i onödan till förslag på var solceller kan installeras.

Tipsa oss på: www.hyresbostader.se/E-Koll

**JULGALA**

Vi bjuder in våra mest engagerade hyresgäster, personal och styrelse på Julgala! Kvällen fick strålgans av utmärkelser och underhållning.

Norrköping växer. Prognosen säger att vi blir ca 1 500 personer fler varje år. Så har det varit i några år, och så ser det ut i en överskådlig framtid.

Staden kliver uppåt i nationella rankingar med fokus på näringsliv och arbetsmarknad. Och med fokus på handel och turism. Evenemang, festivaler, idrottsgalor, SM-guld, ja listan på positiva händelser blir allt längre. Infrastrukturen byggs ut och allt pekar på att Norrköping blir en av vinnarna när Ostlänken dras och nya höghastighetståg gör att stockholmarna får allt närmare till vår unika stad, våra attraktioner och vår underbara skärgård.

Det går helt enkelt bra för Norrköping nu. Men alla mynt har en baksida. När staden växer ökar kraven på att också bostäderna ska bli fler. Det blir dom, men takten i byggandet har svårt att hänga med i befolkningsökningen. Det innebär långa kötider för att få en bostad, trångboddhet, och det innebär olika stora påfrestningar i vardagslivet för oss alla.

Oroligheter i omvärlden påverkar oss också. Under 2015 blev konflikter och katastrofer runt om i världen en fråga även för oss i Sverige. Vi norrköpingsbor drar vårt strå till stacken genom att välkomna flyktingar och ensamkommande barn men när vi har bostadsbrist slår den brett och påverkar alla.

Vår roll som allmännyttigt bostadsbolag blir därför ännu viktigare i tider som dessa. Vi måste växa med uppgiften, bygga mer och bygga rätt. Vi ska samtidigt medverka till att utveckla staden och se till att den blir en bra stad att inte bara bo i, utan också en stad att leva och verka i.

Vår målbild och strävan är att bli Norrköpings mest attraktiva bostadsbolag. Vi ska leva upp till våra ägares och norrköpingsbornas förväntningar. Vi vill ständigt öka vår affärsmässighet, utveckla relationerna med våra hyresgäster och samtidigt utveckla våra fastigheter och bostadsområden på ett miljövänligt sätt.

Hur väl vi lyckas med vårt beting sammanställs årligen i denna kombinerade årsredovisning och CSR-rapport (Corporate Social Responsibility). De hårda parametrarna i vårt arbete behöver balanseras med de mjuka – både på daglig basis och på lång sikt.

Allt vårt CSR-arbete handlar om att ta långsiktigt ansvar och strategiskt jobba med hållbarhet på många områden. I den skrift du nu håller i handen redovisar vi hur vi gör för att lyckas. Läs gärna också vår populärversion av årsredovisningen – magasinet Hemma. Tillsammans ger dessa båda skrifter en bra bild av vad vi gör, och hur vi arbetar för att lyckas.

Gunnar Boquist, VD

Norrköping,
april 2016



Innehåll

Finansiering och risker	4
Ränteutveckling	4
Femårsöversikt	5
Förvaltningsberättelse	6
Årsredovisning 2015	8
Styrelsen	9
Resultaträkning	10

Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Noter	16
Revisionsberättelse	25
Granskningsrapport	26
Fastighetsbestånd	27

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

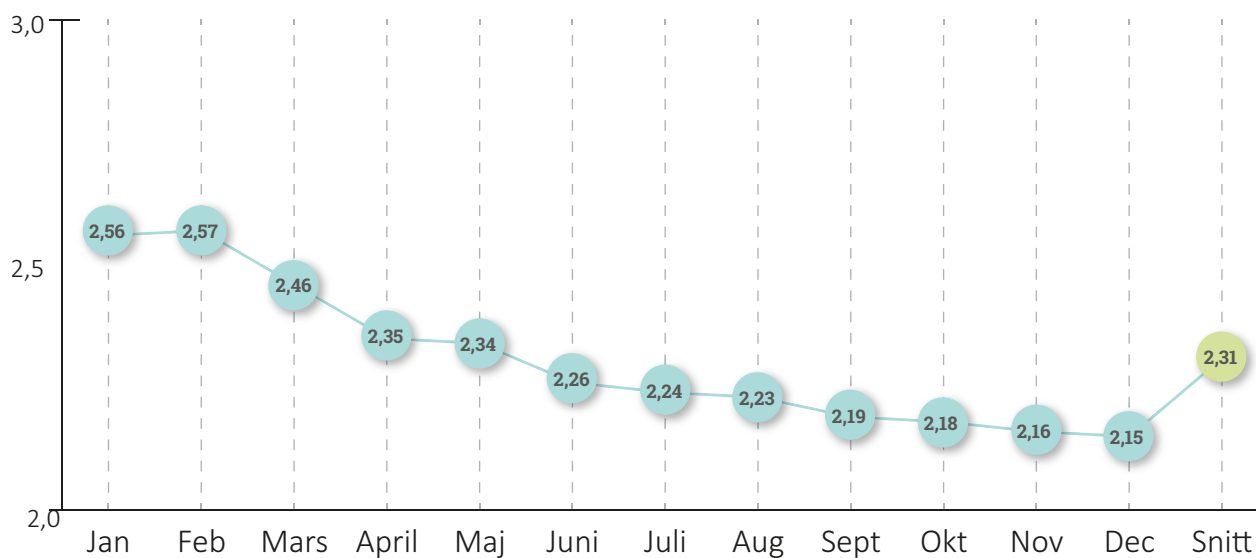
Ränterisken hanteras av internbanken enligt en finansinstruktion, som reglerar hur stor del av finansieringen som kan läggas inom olika löptidssegment.

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 %	50	0	6,5	6,5	6	5	9	17

Låneportfölj

Den finansiella nettoskulden uppgick per balansdagen till 3 783 Mkr (3 156 Mkr). För 2015 blev den genomsnittliga upplåningsräntan 2,31 % (2,77 %). Ränteutvecklingen för portföljen redovisas i nedanstående diagram.

Ränteutveckling 2015



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	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter	777	761	788	808	771
Övriga förvaltningsintäkter	24	30	26	25	25
Kostnader för underhåll, drift och administration	-537	-495	-532	-559	-524
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-17	-16	-19	-22	-21
Avskrivningar	115	-94	-103	-87	-83
Rörelseresultat exklusive engångsposter	363	186	159	166	169
Finansiella intäkter	1	1	1	1	1
Finansiella kostnader	-74	-88	-103	-118	-119
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	291	99	57	49	51
Reavinst vid försäljning av fastigheter/aktier	0	14	423	10	0
Resultat från andelar i intresseföretag	-1	-2			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	289	112	481	59	51
Koncernbidrag	0	0	-1	-5	
Resultat före skatt	289	112	480	53	51
Skatt	-65	24	-4	5	-1
Årets resultat	225	136	476	58	50
BALANSRÄKNING, Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Tillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	5 202	4 444	4 292	4 422	4 331
Övriga anläggningstillgångar	28	37	19	6	8
Omsättningstillgångar	29	31	21	34	25
Summa tillgångar	5 260	4 511	4 332	4 462	4 364
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 186	1 188	1 067	567	522
Avsättningar	52	0	27	47	50
Långfristiga skulder	3 819	3 156	3 080	3 661	3 606
Kortfristiga skulder	203	167	159	187	186
Summa skulder och eget kapital	5 260	4 511	4 332	4 462	4 364
NYCKELTAL	2015	2014	2013	2012	2011
Driftresultat	256	281	263	253	251
Genomsnittlig ränta, brutto i %	2,3	2,8	3,0	3,2	3,3
Räntetäckningsgrad i %	4,9	2,1	1,6	1,4	1,4
Soliditet i %	22,6	26,3	24,6	12,7	12,0
Marknadsjusterad soliditet i %	48,0	52,0	48,0	41,0	36,0
Avkastning på eget kapital i %	24,4	10,0	58,8	10,8	10,3
Avkastning på totalt kapital i %	7,4	4,5	13,3	4,0	4,0
Investeringar, Mkr	636	256	191	192	228
Uthyrningsgrad lgh i %	99,1	99,1	99,1	98,8	98,8
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	164	155	160	147	146



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, Hyresbostädershus1 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 i Norrköping 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 fastighetservice inom koncernens fastighetsbestånd.

Strömvillan AB innehar mark som bebyggs och under 2015 har 42 lägenheter färdigställts.

Hyresbostädershus1 i Norrköping AB samt Enspännaren i Norrköping AB bedriver ingen verksamhet.

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

Fastighetsbestånd

Koncernen äger och förvaltar 184 (184) fastigheter innehållande 9 447 (9 454) lgh och 306 (288) lokaler. Den totala

lägenhetsytan uppgår till 648 820 (645 861) kvm och den totala ytan för lokaler uppgår till 82 791 (79 120) kvm.

Marknadsvärdering

En marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts. Värderingen visar ett värde på koncernens fastigheter på ca 9 335 Mkr, vilket är ca 4 500 Mkr högre än det bokförda värdet och en ökning med ca 9,7 % i jämförelse med föregående år.

Personal

Medelantalet helårsanställda i koncernen har under året varit 174 (169) personer, varav 64 (62) kvinnor och 110 (105) män. I siffran ingår både tjänstlediga och deras vikarier. Antalet tillsvidareanställda i slutet på året uppgick till 164 (155) personer.

Marknad

Vakanserna har under 2015 varit fortsatt få och det finns få lägenheter att erbjuda de knappt 30 000 personer som står i vår bostadskö. Uthyrningsgraden, beräknad som hyresintäkter för uthyrda lägenheter i förhållande till total bruttohyra för lägenheterna uppgick under året till 99,0 (99,1) % i koncernen. Omflyttningen för helåret blev 13,1 (14) %. Siffrorna visar att det i Norrköping nu råder bostadsbrist.

Hyresnivå

I förhandlingen mellan företaget och Hyresgästföreningen avseende 2015 års hyror träffades en överenskommelse om en höjning med 0,95 % från 1 januari 2015.

För 2016 har en överenskommelse om hyresjustering ännu inte träffats.

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 636,0 (256,1) Mkr. Av dessa avser ca 285 (64) Mkr nyproduktion och 148 (14) Mkr avser köp av aktier. Under året har flera stora ombyggnadsprojekt bedrivits, bl a fortsatt omdaning av bostadsområdet Ljura samt stam- och badrumsrenoveringar runt om i beståndet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har reversering av tidigare nedskrivningar om ca 212 Mkr gjorts. En extrautdelning till ägaren om 211 mkr gjordes i slutet av året.

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 2015.

Finansiella risker

Företagets verksamhet finansieras genom en checkräkningskredit hos Norrköpings kommun. Som en följd av det är bolaget exponerat för en ränterisk. En ränteuppgång påverkar koncernens resultat och kassaflöde negativt, inte minst mot bakgrund av koncernens skuldsättningsgrad.

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 15 600 000,00 kr vilket motsvarar 6 240,00 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 tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2015

Flerårsjämförelse*, koncernen	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	800 928	791 152	813 828	833 241	796 342
Res. efter finansiella poster	289 194	112 420	480 560	53 368	51 123
Balansomslutning	5 259 761	4 511 398	4 332 370	4 462 117	4 363 965
Soliditet (%)	23	26	25	13	12

Flerårsjämförelse*, moderbolaget	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	775 010	764 313	769 404	789 372	754 617
Res. efter finansiella poster	299 197	532 062	51 011	54 190	48 436
Balansomslutning	4 743 745	4 262 009	4 019 953	4 170 067	4 071 228
Soliditet (%)	22	24	14	12	11

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

Jämförelsetalen för år 2011 - 2012 har inte räknats om enligt K3.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK)

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	772 048 095
årets vinst	197 775 301
	969 823 396
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	15 600 000
i ny räkning överföres	954 223 396
	969 823 396

Styrelsen



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

2. **GUNNAR BOQUIST,**
VD

3. **CLAES EGNELL,**
2:E VICE ORDFÖRANDE (M)

4. **BJÖRN SANDBERG,**
SUPPLEANT (M)

5. **THOMAS IDENÅS,**
ORDFÖRANDE (S)

6. **ANNETTE SJÖÖ,**
LEDAMOT (S)

7. **THOMAS ANDERSSON,**
PERSONALREPRESENTANT

8. **STEFAN ARRELID,**
LEDAMOT (MP)

9. **CHRISTOFFER BERNSKÖLD,**
SUPPLEANT (S)

10. **DANIEL COLLIN,**
1:E VICE ORDFÖRANDE (FP)

11. **MICHAEL SJÖBERG,**
SUPPLEANT (KD)

12. **MUTLU RÜYA,**
LEDAMOT (M)

Resultaträkning

Belopp i Kkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1, 2	777 117	760 976	751 882	738 695
Övriga förvaltningsintäkter		23 811	30 176	23 128	25 618
Summa nettoomsättning		800 928	791 152	775 010	764 313
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader		-106 069	-86 367	-103 215	-83 853
Driftkostnader	3, 4, 5, 6	-373 736	-359 430	-362 493	-349 283
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-16 505	-16 073	-15 561	-15 354
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	115 188	-94 429	119 302	-90 498
Summa fastighetskostnader		-381 122	-556 299	-361 967	-538 988
BRUTTORESULTAT		419 806	234 853	413 043	225 325
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-56 825	-48 736	-56 805	-48 713
Resultat vid försäljning av fastigheter		0	1 089	0	1 089
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	13 409	13 350	438 100
Resultat från andelar i intresseföretag		-1 340	-1 598	-1 340	-1 598
		-58 165	-35 836	-44 795	388 878
RÖRELSERESULTAT		361 641	199 017	368 248	614 203
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 403	1 278	1 393	1 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20	-11	-17	-10
Räntekostnader till Norrköpings kommun		-73 830	-87 864	-70 427	-83 392
Summa finansiella poster		-72 447	-86 597	-69 051	-82 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		289 194	112 420	299 197	532 062
Bokslutsdispositioner					
Återföring från periodiseringsfond		0	0	0	400
Lämnade koncernbidrag		0	0	-48 056	-36 700
Summa bokslutsdispositioner		0	0	-48 056	-36 300
RESULTAT FÖRE SKATT		289 194	112 420	251 141	495 762
Skatt på årets resultat	10	-64 633	23 644	-53 366	6 566
ÅRETS RESULTAT		224 561	136 064	197 775	502 328

Balansräkning

Belopp i Kkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för datorprogram m. m.	11	805	1 232	805	1 232
		805	1 232	805	1 232
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	12	4 747 571	4 265 480	4 386 049	4 075 763
Inventarier, verktyg och installationer	13	10 948	7 950	7 812	4 584
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	443 150	169 210	101 685	90 971
		5 201 669	4 442 640	4 495 546	4 171 318
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15	0	0	183 955	39 155
Andelar i intresseföretag	16	8 537	7 077	7 137	7 077
Långfristiga fordringar intresseföretag	17	16 300	12 400	16 300	12 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav		41	41	41	41
Uppskjuten skattefordran	18	0	12 477	0	0
Andra långfristiga fordringar	19	3 375	4 870	3 375	4 870
		28 253	36 865	210 808	63 543
Summa anläggningstillgångar		5 230 727	4 480 737	4 707 159	4 236 093
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Råvaror och förnödenheter		1 915	1 503	0	0
		1 915	1 503	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 720	5 744	5 618	5 617
Fordringar hos koncernföretag		0	1	12 415	102
Fordringar hos Norrköpings kommun		309	349	309	27
Aktuell skattefordran		3 091	3 846	3 526	4 102
Övriga fordringar		8 610	10 715	5 913	8 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	8 932	8 119	8 805	8 027
		26 662	28 774	36 586	25 914
Kassa och bank					
Kassa och bank	25	457	384	0	2
		457	384	0	2
Summa omsättningstillgångar		29 034	30 661	36 586	25 916
SUMMA TILLGÅNGAR		5 259 761	4 511 398	4 743 745	4 262 009

Balansräkning

Belopp i Kkr		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	Not	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	21				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (2 500 aktier)	22	25 000	25 000	25 000	25 000
Reservfond		0	0	39 455	39 455
Bundna reserver		39 818	39 818	-	-
		-	-	64 455	64 455
Fritt eget kapital					
Fria reserver		897 043	987 279	-	-
Balanserat resultat		-	-	772 048	496 020
Årets resultat		224 561	136 064	197 775	502 328
		-	-	969 823	998 348
Summa eget kapital		1 186 422	1 188 161	1 034 278	1 062 803
Avsättningar	23				
Uppskjuten skatteskuld	18	51 557	0	57 177	4 184
Summa avsättningar		51 557	0	57 177	4 184
Långfristiga skulder	24				
Skulder till Norrköpings kommun		3 782 589	3 155 919	3 319 854	2 943 564
Övriga skulder		36 200	0	36 200	0
Summa långfristiga skulder		3 818 789	3 155 919	3 356 054	2 943 564
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		81 910	67 369	44 316	55 355
Skulder till koncernföretag		2 460	1 004	142 511	105 301
Övriga skulder		5 487	5 178	3 002	2 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	113 048	93 655	106 319	87 858
Skulder till Norrköpings kommun		88	112	88	112
Summa kortfristiga skulder		202 993	167 318	296 236	251 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 259 761	4 511 398	4 743 745	4 262 009
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	27	Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser					
Borgensåtagande Fastigo		1 282	1 226	981	911
Summa ansvarsförbindelser		1 282	1 226	981	911

Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten	1				
Rörelseresultat	28	362 981	187 206	356 239	177 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-115 221	90 703	-119 320	78 152
Erhållen ränta mm		1 403	1 279	1 392	1 261
Erlagd ränta		-73 849	-87 875	-70 443	-83 402
Betald inkomstskatt		-599	-2 483	-373	-27
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		174 715	188 830	167 495	173 685
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-412	-97	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		2 112	-7 566	-10 674	-4 581
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		35 675	8 398	44 778	-391 391
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		212 090	189 565	201 599	-222 287
Investeringsverksamheten					
Förvärv av balanserade utgifter för forskning m.m.	11	0	0	0	0
Förvärv av byggnader och mark		0	0	-204 500	-182 942
Försäljning av byggnader och mark		0	0	18	3 809
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	0	0	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-643 415	-248 606	0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		33	4 247	0	0
Förvärv av koncernföretag	15	0	-50	-144 800	0
Utdelning från koncernföretag	9	0	13 459	13 350	438 100
Försäljning av andelar i koncernföretag	15	0	0	0	0
Förvärv av andelar i intresseföretag	16	-2 800	-7 077	-1 400	-7 077
Utdelning från intresseföretag		0	-1 598	0	-1 598
Försäljning av andelar i intresseföretag	16	0	0	0	0
Årets lämnade lån till intresseföretag	17	-3 900	-12 400	-3 900	-12 400
Årets amorteringar från intresseföretag	17	0	0	0	0
Ny utlåning till utomstående	19	0	0	0	0
Återbetalning av lån från utomstående	19	1 495	648	1 495	648
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-648 587	-251 377	-339 737	238 540
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		0	0	-48 056	-36 700
Upptagna långfristiga lån		662 870	76 282	412 490	34 943
Utbetald utdelning		-226 300	-14 500	-226 300	-14 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		436 570	61 782	138 134	-16 257
Förändring av likvida medel		73	-31	-2	-5
Likvida medel vid årets början		384	415	2	7
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		457	384	0	2

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

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	10 - 100
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till an-

skaffningsvärde 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 forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten	5

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 för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.



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

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.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

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 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 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 rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. 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. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Noter

1.

Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter uppdelade på rörelsegren				
Bostäder	680 444	666 923	656 201	643 864
Lokaler	91 094	87 691	88 807	87 773
Övrigt	16 849	16 660	16 420	16 275
	788 387	771 274	761 428	747 912
Hyresbortfall uppdelat på rörelsegren				
Bostäder	-6 876	-5 906	-5 277	-4 868
Lokaler	-1 359	-1 331	-1 359	-1 331
Övrigt	-3 037	-3 061	-2 910	-3 018
	-11 272	-10 298	-9 546	-9 217

2.

Inköp och försäljning inom koncernen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	79 445	79 650	1 436	1 482
Andel av inköpen som avser koncernföretag	41 161	45 045	31 140	31 630

3.

Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2015		
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	726 316	686 385		
Mellan 2 till 5 år	55 230	55 096		
Senare än 5 år	13 399	12 535		
	794 945	754 016		

Jämförelseårets siffror ej möjligt att ta fram retroaktivt.

4.

Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	9 305	5 784	8 049	4 491
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	6 282	7 203	5 128	4 895
Mellan 2 till 5 år	18 833	22 733	18 256	19 271
Senare än 5 år	11 942	16 055	11 942	16 055
	37 057	45 991	35 326	40 221

Leasingavtalen avser till största delen tomträttsavtal med Norrköpings kommun som motpart.

5.

Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	228	267	101	146
Skatterådgivning	298	157	276	153
Övriga tjänster	98	37	98	37
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	42	31	42	31
	666	492	517	367

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.

6.

Driftskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsskötsel	88 632	83 358	84 188	77 262
Reparationer	72 604	75 276	74 345	78 099
Värme	81 080	81 394	78 798	79 246
El	24 720	25 510	22 733	23 893
Vatten	27 987	24 311	27 209	23 675
Avfallshantering	19 420	19 252	18 866	18 703
Kabel-TV och bredband	3 586	3 548	2 739	2 630
Hyresgästföreningen	2 652	3 247	2 652	3 247
Övrigt	53 055	43 534	50 963	42 528
	373 736	359 430	362 493	349 283

7.

Personal

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit	174	169	131	122
varav kvinnor	64	56	60	51
varav män	110	113	71	71
Löner, ersättningar m.m.				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	2 054	1 616	2 054	1 616
Pensionskostnader	229	260	229	260
	2 283	1 876	2 283	1 876
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	66 800	62 614	52 309	47 668
Pensionskostnader	8 111	6 784	7 061	5 711
	74 911	69 398	59 370	53 379
Sociala kostnader	25 763	20 267	21 094	15 451
Summa styrelse och övriga	102 957	91 541	82 747	70 706

Fortsättning not 7

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Könsfördelning i styrelse				
Antal styrelseledamöter	28	24	7	7
varav kvinnor	12	8	3	2
varav män	16	9	4	5

För VD gäller att om anställningen upphör på bolagets begäran ska, utöver uppsägningslön, ett avgångsvederlag utgå motsvarande 24 månaders lön. För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstiden kollektivavtal och pensioner utgår enligt allmän pensionsplan.

8.

Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Balanserade utg. för dataprogram	428	428	428	428
Förvaltningsfastigheter	91 422	89 855	88 526	87 088
Markanläggningar	1 534	1 506	1 534	1 506
Inventarier	3 119	2 641	1 902	1 476
Återförda nedskrivningar förvaltningsfastigheter och markanläggningar	-211 691	0	-211 691	0
	-115 188	94 430	-119 301	90 498

9.

Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Utdelning	0	0	13 350	438 100
Realisationsresultat	0	13 409	0	0
	0	13 409	13 350	438 100

10.

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-599	-107	-373	-27
Uppskjuten skatt	-64 034	23 751	-52 993	6 593
	-64 633	23 644	-53 366	6 566
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	289 194	112 420	251 141	495 762
Skattekostnad 22,00% (22,00%)	-63 623	-24 732	-55 251	-109 068
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-328	-420	-263	-295
Ej skattepliktiga intäkter	17	457	2 953	96 838
Skattemässiga justeringar	52 788	3 748	52 561	614
Underskottsavdrag som nyttjas i år	11 479	20 843	0	11 884
Skatt hänförlig till tidigare år	-373	0	-373	0
I år uppkomna underskottsavdrag	-559	-3	0	0
Förändring uppskjuten skatt	-64 034	23 751	-52 993	6 593
Summa	-64 633	23 644	-53 366	6 566

11.

Balanserade utgifter för datorprogram m. m.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 267	4 378	2 267	4 378
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 111	0	-2 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 267	2 267	2 267	2 267
Ingående avskrivningar	-1 035	-2 718	-1 035	-2 718
Försäljningar/utrangeringar	0	2 111	0	2 111
Årets avskrivningar	-428	-428	-428	-428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 463	-1 035	-1 463	-1 035
Utgående redovisat värde	804	1 232	804	1 232

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

12.

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 631 836	5 482 304	5 397 983	5 013 943
Inköp	351 094	18 685	188 655	252 715
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 017	0	-3 017
Omklassificeringar	12 261	133 864		134 342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 995 191	5 631 836	5 586 638	5 397 983
Ingående avskrivningar	-1 091 478	-1 000 883	-1 057 216	-952 257
Försäljningar/utrangeringar	0	756	0	748
Omklassificeringar	0	10		-17 113
Årets avskrivningar	-92 957	-91 361	-90 060	-88 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 184 435	-1 091 478	-1 147 276	-1 057 216
Ingående nedskrivningar	-274 876	-274 876	-265 004	-265 004
Återförd nedskrivning	211 691	0	211 691	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-63 185	-274 876	-53 313	-265 004
Utgående redovisat värde	4 747 571	4 265 482	4 386 049	4 075 763
Verkligt värde	9 335 371	8 510 485	9 074 220	8 238 430

Bolaget har beräknat marknadsvärdet (verkligt värde) på koncernens fastigheter utifrån avkastningkrav 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 5,6 - 8,0 %. Beräkningen av kassaflöden baseras på antagen inflation på 2 %, normaliserade underhållskostnader och en långsiktig (normaliserad) vakansgrad.

13.

Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 973	43 678	13 310	32 626
Inköp	6 117	1 891	5 130	1 511
Försäljningar/utrangeringar	-281	-23 596	-18	-20 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 809	21 973	18 422	13 310
Ingående avskrivningar	-14 023	-34 747	-8 725	-27 868
Försäljningar/utrangeringar	281	23 373	18	20 626
Årets avskrivningar	-3 119	-2 650	-1 902	-1 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 861	-14 024	-10 609	-8 726
Utgående redovisat värde	10 948	7 949	7 813	4 584

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

14.

Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	169 210	75 037	90 971	55 463
Inköp	490 372	245 767	204 058	180 266
Omklassificeringar	-216 432	-151 594	-193 344	-144 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	443 150	169 210	101 685	90 971
Utgående redovisat värde	443 150	169 210	101 685	90 971

15.

Andelar i koncernföretag

			2015-12-31	2014-12-31
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
Hysesbostädershus1 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		
559017-4446	Norrköping	100%	144 800	0
			183 955	39 155
Uppgifter om eget kapital och resultat				
			Eget kapital	Resultat
Studentbo i Norrköping AB			14 144	868
Boteknik i Norrköping AB			2 343	586
Hysesbostäderhus1 i Norrköping AB			149 792	40 698
Strömvillan AB			2 713	-1 975
Enspännaren i Norrköping AB			181	-19
Norra Lyckorna 2015 AB			28	-22

16.

Andelar i intresseföretag

			2015-12-31	2014-12-31
Koncernen				
Företag och Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap.andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Gamlebro AB		50		
Org.nr 556791-3990	Norrköping	50%	5 737	7 077
Norrköpings Kommuns Lokalförvaltning AB		14		
Org.nr 559028-5747	Norrköping	14%	2 800	0
			8 537	7 077
Moderbolaget				
Företag och Organisationsnummer				
Gamlebro AB		50		
Org.nr 556791-3990	Norrköping	50%	5 737	7 077
Norrköpings Kommuns Lokalförvaltning AB		7		
Org.nr 559028-5747	Norrköping	14%	1 400	0
			7 137	7 077

17.

Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 400	0	12 400	0
Tillkommande	3 900	12 400	3 900	12 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 300	12 400	16 300	12 400
Utgående redovisat värde	16 300	12 400	16 300	12 400

18.

Uppskjuten skatt

			2015-12-31
Koncernen			
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	263 004	0	57 861
Underskottsavdrag	28 659	6 305	0
Delsumma		6 305	57 861
Kvittnings		-6 305	-6 305
		0	51 556
2014-12-31			
Byggnader och mark	21 679	0	4 795
Underskottsavdrag	78 510	17 272	0
Delsumma		17 272	4 795
Kvittnings		-4 795	-4 795
		12 477	0
Moderbolaget			
			2015-12-31
Byggnader och mark	259 896	0	57 177
		0	57 177
2014-12-31			
Byggnader och mark	19 017	0	4 184
		0	4 184

Noter

19.

Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 870	5 518
Nya lån	0	840
Amorteringar	-845	-844
Omklassificeringar	-650	-644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 375	4 870
Utgående redovisat värde	3 375	4 870
Moderbolaget	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 870	5 518
Nya lån	0	840
Amorteringar	-845	-844
Omklassificeringar	-650	-644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 375	4 870
Utgående redovisat värde	3 375	4 870

20.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Avgälder för tomträtt m.m.	1 737	1 546	1 737	1 546
Fastighetsförsäkring	5 446	6 504	5 367	6 436
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 749	69	1 701	45
	8 932	8 119	8 805	8 027

21.

Eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	25 000	39 818	987 279	136 064	1 123 343
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			136 064	-136 064	0
Utdelning till aktieägare			-15 300		-15 300
Beslut utdelning enligt extra årsstämma			-211 000		-211 000
Årets vinst				224 561	224 561
Belopp vid årets utgång	25 000	39 818	897 043	224 561	1 121 604
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	25 000	39 455	496 020	502 328	998 348
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			502 328	-502 328	0
Utdelning till aktieägare			-15 300		-15 300
Beslut utdelning enligt extra årsstämma			-211 000		-211 000
Årets vinst				197 775	197 775
Belopp vid årets utgång	25 000	39 455	772 048	197 775	969 823

22.

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

23.

Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skatteskuld	51 557	0	57 177	4 184
	51 557	0	57 177	4 184

24.

Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	36 200	0	36 200	0
Amortering efter 5 år	3 782 589	3 155 919	3 319 854	2 943 564
	3 818 789	3 155 919	3 356 054	2 943 564

25.

Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	3 900 000	3 900 000	3 170 000	3 575 000

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		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löne- och lönebikostnader	10 975	9 514	8 528	7 127
Förutbetalda hyresintäkter	65 048	54 096	62 218	51 781
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	37 025	30 045	35 573	28 950
	113 048	93 655	106 319	87 858

27.

Ansvarsförbindelser

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

28.

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar	96 503	94 439	92 389	88 665
Orealiserade kursvinster-/förluster	0	0	0	-9 174
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-33	-1 777	-18	-1 350
Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	11
Avsättningar	0	-1 959	0	0
Övriga poster	-211 691	0	-211 691	0
	-115 221	90 703	-119 320	78 152

Övriga upplysningar

Koncernförhållanden

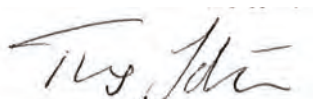
Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Norrköpings kommun, org nr 212000-0456, med säte i Norrköping.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

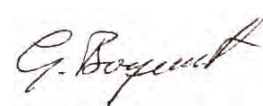
Norrköping den 8 mars 2016



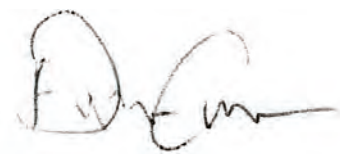
Thomas Idenäs



Stefan Arrelid



Gunnar Boquist
Verkställande direktör



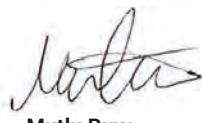
Daniel Collin



Claes Egnell



Nea Fogelström Muslijevic



Mutlu Ruya



Annette Sjö

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2016

Ernst&Young AB



Lars Rydval
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Hyresbostäder i Norrköping AB,
org. nr 556064-5847

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hyresbostäder i Norrköping AB för räkenskapsåret 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-24.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella re-

sultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hyresbostäder i Norrköping Aktiebolag för räkenskapsåret 2015.

Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid mot aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

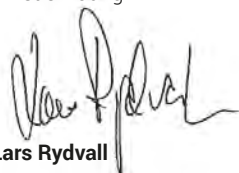
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Norrköping den 9 mars 2016

Ernst & Young AB



Lars Rydval

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2015

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.

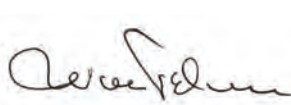
Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt att pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt 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 i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Norrköping den 18 februari 2016



Urban Pehrsson



Peter Åbrodd

Fastighetsbestånd 2015

HYRESBOSTÄDER	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)
Såpkullen										
Kommunalrådet 1	1951	1961	63 555	100	7 615	1	138	7 680	1 009	17 183
Kanslirådet 1	1948	1966	75 939	119	8 263	5	227	9 340	1 130	37 254
Törnrosa 6*	1948	1962	56 492	88	6 210	3	130	7 019	1 130	27 846
Sekreteraren 5	1950	1962	11 268	12	798	9	1 482	913	1 144	5 182
Sekreteraren 4	1950	1981	54 284	96	5 868	0	0	6 969	1 188	30 512
Sekreteraren 3	1950	2002	86 997	139	8 697	1	59	10 274	1 181	59 411
Borgmästaren 4	1951	1972	11 559	18	1 319	1	38	1 487	1 127	4 619
Notarien 7	1952	1987	30 470	54	3 075	1	28	3 813	1 240	22 510
Notarien 5	1952	2003	29 396	48	2 733	0	0	3 405	1 246	21 625
Notarien 6	1960	1960	28 287	42	3 648	2	60	3 391	929	18 977
Aktuarien 1	1948	1948	11 584	22	1 362	0	0	1 583	1 162	8 653
Eknäs 22	1948	1968	6 847	12	804	0	0	898	1 117	3 454
Kyrkoherden 5	1946	1990	30 396	51	3 428	0	0	3 779	1 102	31 919
Totalt Såpkullen			497 074	801	53 820	23	2 161	60 549	1 125	289 144

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

Norra Hageby

Taket 1	1956	1956	29 988	57	4 209	1	151	4 149	986	4 529
Gaveln 2	1957	1957	25 532	72	3 216	8	738	3 416	1 062	4 280
Golvet 4	1958	1969	38 940	84	5 497	6	538	5 019	913	21 802
Virket 1	1957	1957	29 667	64	4 168	0	0	4 074	977	12 381
Muren 2 + 3	1958	1958	60 868	126	8 346	2	91	8 477	1 016	8 464
Muren 4	1959	1959	20 112	36	2 790	0	0	2 716	973	2 438
Muren 5	1958	1958	31 200	66	4 167	1	40	4 294	1 030	14 747
Muren 6	1958	1958	29 645	72	3 894	1	89	4 238	1 088	5 964
Golvet 3	1965	1965	25 400	46	3 753	0	0	3 406	908	6 078
Gaveln 3 (garage)	2000	2000	731	0	0	0	0	0	0	3 130
Taket 2 (garage)	2000	2000	931	0	0	0	0	0	0	0
Spånet 6	1965	1965	1 386	1	106	0	0	103	975	12
Spånet 8	1965	1965	1 386	1	106	0	0	105	989	12
Stämpan 8	1965	1965	1 388	1	106	0	0	103	975	12
Stämpan 5	1965	1965	1 386	1	106	0	0	103	975	12
Stämpan 4	1965	1965	1 386	1	106	0	0	103	975	12
Fogen 4	1965	1965	1 387	1	106	0	0	105	989	12
Falsen 4	1965	1965	1 386	1	106	0	0	109	1 027	124
Totalt Norra Hageby			302 719	630	40 782	19	1 647	40 522	994	84 008

Porten

Porten 6	1965	1965	114 805	198	15 445	11	656	14 836	961	74 699
Porten 5	1965	1965	73 473	132	10 183	0	0	9 809	963	49 160
Porten 17	1982	1982	798	0	0	1	320	0	0	628
Porten 4 (ej bebyggd)			0	0	0	0	0	0	0	89
Totalt Porten			189 076	330	25 628	12	976	24 645	962	124 576

Ljura

Kardusen 3	1954	1954	63 419	120	8 216	2	55	9 803	1 193	84 615
Kardusen 12	1952	1952	215 872	377	22 880	14	2 247	27 973	1 223	278 123
Kardusen 11	1952	1976	174 499	270	17 730	3	1 244	21 255	1 199	145 889
Kardusen 10	1954	1976	55 291	98	5 770	0	0	7 184	1 245	66 682
Kolonien 14-15	1938	1987	12 715	18	1 350	0	0	1 467	1 086	11 032
Åkerkroken 3	1943	1963	8 784	15	1 014	0	0	1 095	1 080	6 325
Kardusen 2	1993	1993	123 836	141	13 123	5	566	14 517	1 106	87 250
Totalt Ljura			654 416	1 039	70 083	24	4 112	83 293	1 188	679 916

Fastighetsbestånd 2015

	Byggår	Värdeår	Taxerings- värdet (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m²)	Bokförda värden (tkr)
Ringdansen										
Ringdansen 1*	1968	1980	98 466	195	15 298	3	187	13 591	888	110 406
Ringdansen 2*	1969	1989	68 376	97	7 324	11	5 841	6 591	900	147 322
Ringdansen 3*	1969	1991	72 314	146	10 910	2	5 435	9 828	901	131 829
Ringdansen 4**	1970	1996	0	0	0	8	2 928	0	0	6 686
Ringdansen 5*	1970	1992	67 197	124	10 426	3	7 620	9 270	889	271 910
Ringdansen 6*	1970	1977	94 581	162	12 853	3	3 923	11 485	894	98 055
Ringdansen 7*	1971	1981	83 124	183	12 741	1	98	11 619	912	128 509
Totalt Ringdansen			484 058	907	69 552	32	26 032	62 384	897	894 717

*Individuell mätning av vatten ingår ej i bruttohyra

** Centrumanläggning

Ektorp										
Hörnan 3	1964	1964	134 087	183	14 158	1	83	16 425	1 160	110 370
Klubben 1	1964	1964	18 932	31	2 218	0	0	2 362	1 065	6 688
Klubben 2	1964	1964	28 890	47	3 298	0	0	3 528	1 070	8 669
Laget 2	1964	1964	57 590	93	6 852	1	107	7 265	1 060	15 766
Kedjan 1	1964	1964	51 486	81	6 251	0	0	6 486	1 038	13 788
Hörnan 4	1966	1966	24 306	36	2 904	0	0	2 986	1 028	8 085
Laget 1 (tvättstuga)	1965		0	0	0	1	27	0	0	392
Fenix 6*	1992	1992	146 577	78	6 897	3	547	8 138	1 180	45 672
Fenix 2*	1992	1992	Samtax med Fenix 6	81	7 059	1	87	8 511	1 206	44 075
Totalt Ektorp			461 868	630	49 637	7	851	55 702	1 122	253 505

*Individuell mätning av varm- och kallvatten ingår ej i bruttohyra

Centrum										
Hatten 16	1975	1975	69 118	101	6 492	4	2 514	6 736	1 038	54 804
Flaggan 16	1959	1980	20 594	33	2 142	1	137	2 420	1 130	9 928
Flaggan 18	1984	1985	24 124	29	1 990	1	675	2 331	1 171	13 707
Svärdet 11	1904	1978	11 358	17	1 033	4	238	1 296	1 254	10 474
Svärdet 10	1900	1974	3 624	6	389	0	0	417	1 071	1 253
Elden 4	1894	1984	34 073	40	3 479	2	238	3 935	1 131	38 326
Lübeck 22	1959	1989	21 312	30	2 207	1	119	2 526	1 145	22 287
Vattenkonsten 2	1988	1988	35 792	47	3 672	0	0	4 337	1 181	52 289
Korpen 19	1957	1983	41 048	31	2 206	7	1 535	2 726	1 236	50 410
Konstantinopel 17	1857	1959	20 179	0	0	9	2 272	0	0	41 801
God Vän 22	1918	1985	9 171	12	913	1	265	926	1 014	11 454
God Vän 12	1924	2004	11 665	0	0	3	1 174	0	0	12 162
God Vän 34	1929	1959	15 332	16	1 877	1	50	1 783	950	19 886
Danserskan 1	1938	1981	12 913	16	1 468	2	92	1 443	983	10 084
Danserskan 2	1956	1956	15 472	20	1 535	3	581	1 667	1 086	16 531
Danserskan 3	1903	1960	6 031	17	699	0	0	749	1 071	6 434
Danserskan 4	1902	1990	11 149	18	1 143	1	30	1 328	1 162	10 984
Höjden 15*	1878		0	0	0	2	5 085	0	0	76 857
Höjden 16	1940	1988	24 499	34	1 708	3	811	2 193	1 284	25 932
Höjden 17	1914	1959	12 431	20	1 360	3	115	1 432	1 053	14 382
Almen 9	1897	1930	12 734	15	1 474	2	125	1 539	1 044	3 853
Almen 6	1897	1974	16 024	29	1 706	0	0	1 871	1 097	6 604
Almen 7	1904	1930	10 523	15	1 239	1	88	1 294	1 045	3 189
Dalkarlen 15	1905	1985	10 429	12	1 030	3	235	1 086	1 054	12 239
Klockan 11	1907	1971	12 926	14	1 450	1	47	1 518	1 047	2 165
Klockan 10	1908	1971	11 192	18	1 151	1	93	1 324	1 150	1 899
Klockan 14	1946	1974	20 204	33	2 142	1	147	2 427	1 133	5 494
Tjuren 3	1929	1989	11 093	12	1 052	0	0	1 125	1 069	10 479
Mesen 1**				1	171	1	471	48	281	6 800
Mesen 13**			130	0	0	0	0	0	0	5 743
Totalt Centrum			505 140	636	45 728	58	17 137	50 476	1 104	558 452

*Vårdboende

** Ej bebyggd

	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)
Östantill										
Sumpen 6	1964	1964	89 954	152	10 103	3	183	11 004	1 089	26 239
Kannan 18	1973	1973	60 850	108	6 363	3	377	6 895	1 084	18 793
Granen 9	1972	1972	74 352	151	7 834	1	173	8 535	1 089	26 551
Grundverket 10	1976	1976	77 975	139	8 358	1	275	8 887	1 063	70 095
Trasten 11	1987	1987	28 218	36	2 826	1	73	3 343	1 183	14 770
Lärkan 4	1900	1973	12 645	27	1 365	1	43	1 530	1 121	3 412
Lärkan 3	1900	1973	6 747	16	729	0	0	857	1 176	3 534
Lärkan 10	1900	1973	6 747	16	729	0	0	881	1 209	4 630
Lärkan 8	1898	1972	13 197	24	1 505	0	0	1 598	1 061	1 768
Smedjan 9	1892	1984	14 954	17	1 371	4	561	1 571	1 146	15 216
Brynjan 1	1948	1986	8 927	13	1 036	0	0	1 119	1 080	8 081
Ladan 6	1987	1987	11 883	19	1 305	0	0	1 496	1 146	12 108
Vallen 2	1931	1970	9 147	15	1 048	0	0	1 090	1 040	7 512
Vallen 1	1930	1984	17 601	22	1 835	5	354	1 846	1 006	16 030
Vallen 11	1932	1983	5 969	7	709	0	0	693	977	3 497
Kärven 10	1933	1984	6 491	9	719	0	0	772	1 073	4 950
Kärven 8	1933	1985	6 592	9	750	0	0	798	1 065	4 086
Fotogenen 2*	1976	1976	4 649	0	0	1	1 350	0	0	10 155
Totalt Östantill			456 898	780	48 585	20	3 389	52 913	1 089	251 427

*Industribyggnad

Nordantill

Plysaren 10*	1968	1968	57 276	86	7 122	5	1 086	6 168	866	44 048
Plysaren 16*	1968	1968	56 710	91	7 440	0	0	6 456	868	33 436
Plysaren 15*	1968	1968	53 120	85	7 044	3	514	6 159	874	29 652
Vargen 6	1900	1981	11 366	16	1 205	3	520	1 236	1 026	12 871
Vargen 4	1925	1972	9 630	23	1 164	0	0	1 232	1 058	1 152
Vesslan 8	1897	1971	3 850	11	436	0	0	504	1 156	918
Vesslan 4	1904	1973	4 402	10	524	0	0	554	1 057	704
Vesslan 11	1904	1973	4 145	11	511	0	0	535	1 046	1 447
Vesslan 10	1905	1973	8 462	8	534	0	0	530	993	2 018
Vesslan 9	1905	1973	Samtax. med Vesslan 10	8	532	0	0	528	992	198
Vesslan 12	1904	1973		28	1 377	0	0	1 477	1 073	1 890
Krukan 14	1929	1984	8 518	11	878	2	196	935	1 065	7 033
Källan 9	1975	1975	8 153	14	936	0	0	1 014	1 083	2 214
Källan 8	1904	1975	32 103	63	3 736	3	124	4 060	1 087	17 216
Täppan 21	1914	1981	14 805	27	1 731	1	135	1 741	1 006	7 804
Bladet 17	1911	1986	4 943	8	542	0	0	587	1 083	3 334
Bladet 21	1904	1950	9 834	19	1 158	1	46	1 171	1 011	1 821
Bladet 18	1910	1960	4 156	7	493	0	0	498	1 011	889
Bladet 19	1903	1985	14 464	31	1 631	0	0	1 739	1 066	8 695
Bladet 20	1990	1990	55 492	59	4 719	6	1 100	5 445	1 154	37 669
Pokalen 25	1946	1983	12 612	17	1 357	3	170	1 396	1 029	9 686
Rosenträdet 2	1946	1946	12 855	24	1 820	0	0	1 823	1 002	16 887
Trädan 2	1957	1957	34 100	70	4 494	0	0	4 887	1 087	45 583
Tuvan 4	1960	1960	32 400	84	4 376	0	0	4 637	1 060	39 792
Totalt Nordantill			464 791	811	55 760	27	3 891	55 313	992	326 960

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

Ättetorp

Ättetorp 2:2*	1970	1970	110 541	75	5 049	0	0	3 909	774	13 748
Ättetorp 2:3*	1970	1970	Samtax. med Ättet. 2:2	79	5 084	3	499	3 984	784	15 283
Ättetorp 2:4*	1968	1970	Samtax. med Ättet. 2:2	73	5 043	0	0	3 874	768	13 007
Ättetorp 2:5*	1972	1970	Samtax. med Ättet. 2:2	51	3 718	0	0	2 780	748	9 981
Ättetorp 2:6*	1971	1970	Samtax. med Ättet. 2:2	57	4 179	0	0	3 121	747	11 318
Ättetorp 2:7*	1970	1970	Samtax. med Ättet. 2:2	60	4 694	0	0	3 493	744	12 550
Totalt Ättetorp			110 541	395	27 767	3	499	21 161	762	75 887

*Individuell mätning av varmvatten ingår ej i bruttohyra

Fastighetsbestånd 2015

	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)
Åby										
Häradsveden 4:1	1951	1959	16 863	36	2 049	2	66	1 968	960	6 071
Häradsveden 4:2	1951	1959	Samtax. med Häradsv. 4:1	15	948	1	44	979	1 032	2 658
Klingstadlotten 1:129*	1953	1953	0	0	0	0	0	0	0	371
Röjningen 2:57	1953	1953	29 147	59	3 681	13	403	3 691	1 003	19 309
Röjningen 2:79	1953	1953	Samtax. med Röjn. 2:57	54	3 008	1	88	3 120	1 037	12 345
Röjningen 2:84	1962	1962	22 328	36	2 274	0	0	2 111	928	4 675
Röjningen 2:88	1962	1962	Samtax. med Röjn. 2:84	36	2 349	2	139	2 161	920	6 245
Röjningen 2:89	1962	1962	Samtax. med Röjn. 2:84	27	1 869	0	0	1 665	891	3 905
Åby 10:2	1983	1983	47 037	128	9 481	4	547	9 737	1 027	51 536
Åby 10:28 (garage)	1983	1983	Samtax. med Åby 10:2	0	0	0	0	0	0	8
Jursla 16:1	1966	1978	15 281	53	3 725	2	13	3 391	910	13 594
Totalt Åby			130 656	444	29 384	25	1 300	28 822	981	120 717

*Värmecentral

Skärblacka

Kullerstads-Åby 1:122 (garage)	2003	2003	145	0	0	0	0	0	0	6
Kullerstads-Åby 1:119 (garage)	1962		90	0	0	0	0	0	0	137
Kullerstads-Åby 1:126	1965	1973	14 083	52	3 078	0	0	3 051	991	7 165
Kullerstads-Åby 1:127	1965	1972	7 929	24	1 620	2	124	1 561	963	4 263
Kullerstads 13:1	1966	1988	40 254	101	8 456	4	417	7 501	887	35 548
Totalt Skärblacka			62 501	177	13 154	6	541	12 112	921	47 119

Krokek

Krokeks-Hult 1:179	1962	1974	10 108	32	1 626	1	55	1 842	1 133	7 642
Krokeks-Hult 1:172	1993	1993	8 151	20	1 230	2	122	1 374	1 117	9 400
Råssla 1:117*			0	14	821	4	4 243	943	1 149	79 814
Råssla 1:255	1968	1968	25 560	61	4 707	3	218	4 406	936	16 417
Krokeks-Hult 1:195**	1988	1988	10 630	21	1 811	2	315	1 524	842	10 786
Kvarsebo 3:46**	1991	1991	7 930	13	1 008	0	0	763	757	5 663
Totalt Krokek			62 379	161	11 203	12	4 953	10 853	969	129 723

*Vårdboende

**Kallhyra

Klockaretorpet

Banjon 1	1975	1975	64 903	113	9 916	1	149	10 224	1 031	28 299
Cittran 1	1977	1977	28 234	60	3 657	1	250	3 937	1 076	13 584
Bastuban 1	1975	1975	34 316	61	4 969	1	175	5 216	1 050	16 898
Saxofonen 1	1977	1977	58 556	80	7 808	1	157	7 858	1 006	32 496
Spinetten 3	1979	1979	22 962	30	2 932	1	222	2 930	999	15 865
Spinetten 1	1977	1977	19 851	27	2 660	0	0	2 676	1 006	11 916
Gitarren 148	1981	1981	73 192	136	11 991	2	394	12 290	1 025	39 888
Klarinetten 5	1981	1981	64 793	110	8 354	7	563	8 319	996	32 899
Valthornet 63	1982	1982	73 871	133	12 170	0	0	11 698	961	45 716
Valthornet 128	1983	1983	54 255	97	8 557	2	636	8 755	1 023	43 592
Trombonen 1	1984	1984	52 906	102	9 084	1	323	9 254	1 019	47 540
Trombonen 3	1986	1986	65 648	111	9 677	3	766	9 916	1 025	49 996
Klarinetten 3	1982	1991	4 435	0	0	9	1 494	0	0	14 115
Lyran 1*			0	0	0	3	6 148	0	0	154 784
Totalt Klockaretorpet			617 922	1 060	91 775	32	11 277	93 073	1 014	547 590

*Vårdboende

SUMMA HYRESBOSTÄDER			5 000 039	8 801	632 858	300	78 767	651 818	1 030	4 383 742
----------------------------	--	--	------------------	--------------	----------------	------------	---------------	----------------	--------------	------------------

	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	10 531	43	1 024	0	0	1 338	1 307	2 063
Domaren 1*	1960	1960	32 200	0	0	1	2 720	0	0	772
Dalkarlen 16*	1999	1999	64 325	209	4 065	0	0	7 955	1 957	65 054
Konstantinopel 4*	2003	2003	22 065	57	1 473	0	0	2 586	1 756	27 021
Klockan 20**	2015	2015	23 600	99	2 441	0	0	4 602	1 885	3 417
Täppan 5*	1902	1997	6 584	25	391	1	161	699	1 788	5 467
Busken 3*	1935	1997	12 544	39	815	1	123	1 490	1 828	10 064
Vågskålen 8*	1975	1986	49 556	131	2 660	2	1 020	4 946	1 859	38 521
SUMMA STUDENTBO			221 405	603	12 869	5	4 024	23 617	1 835	152 378

*Studentbostäder har 10-månadershyror

**Klockan 20 Bokfört värde endast mark

STRÖMVILLAN

Ormen 21 (under byggnation)			27 300	43	3 093	0	0	5 132	1 659	8 169
Ormen 22 (under byggnation)			7 800	0	0	0	0	0	0	8 729
Ormen 23 (under byggnation)			5 400	0	0	0	0	0	0	6 649
Ormen 24 (under byggnation)			3 402	0	0	1	0	0	0	7 907
SUMMA STRÖMVILLAN			43 902	43	3 093	1	0	5 132	1 659	31 453

SUMMA			5 265 346	9 447	648 820	306	82 791	680 566	1 049	4 567 573
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

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER

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

*Trivsel smittar
av sig!*

För flygresor används Tricoronas beräkningsmodell för utsläpp. För privata fordon som används i tjänsten används samma omräkningsfaktorer per liter bränsle. Bränsleförbrukningen bedöms vara 1 liter per mil för bensindrivna bilar och 0,8 liter för dieseldrivna fordon.

Hållbarhetskriterier vid upphandling

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi.

Som standard i förfrågningsunderlagen är klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott mot bland annat jämställdhetslagen, diskriminering i arbetslivet eller gällande arbetsmiljölag och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att han är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

Miljökrav vid upphandling

Miljökraven vid upphandling varierar beroende på vad som handlas upp. Det kan handla om krav på miljöklassade servicefordon bland våra entreprenörer eller krav på särskilda byggmateriäl i våra fastigheter. Vid servicearbeten, ombyggnad och nyproduktion finns krav på hur uppkommet avfall ska sorteras.

Sjuktränvaro

Den totala sjuktränvaron beräknas på antal sjukdagar oavsett anledning till varför de anställda är sjuka. När det gäller olycksfall i arbetet beräknas antal sjukdagar utifrån de inrapporterade arbetsskador och tillbud som lett till sjukskrivning.

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER

EURHO-GR

Label Habitat Responsable



Definition av förnybar energi

Förnybara energikällor definieras som något som hela tiden förnyar sig och som inte kommer att ta slut inom överskådlig framtid. Fossila bränslen (olja, kol, gas) räknas därför inte som förnybara. Fossila bränslen förnyas, men det under lång tid, flera miljoner år. Dessutom förbrukas de i dag med högre hastighet än de hinner förnyas. Kärnkraft räknas inte heller som förnybar energikälla, eftersom produktionen baseras på uran, som är en ändlig resurs. Sett ur ett hållbarhetsperspektiv har det avgörande betydelse om energin är förnybar eller inte.

Solenergi, biobränslen, vatten- och vindkraft är förnybara energikällor. Energi kan alltså produceras av både förnybar energi (om den framställs i ett vattenkraftverk eller i biobränsleeldade kraftvärmeverk) och icke förnybar energi (om den framställs i ett kärnkraftverk eller ett kraftverk som drivs av olja eller kol).

Andra förnybara energikällor:

- Solenergi** – solcell, soluppvärmning, solvärme, solfångare
- Vindkraft** – vindkraftspark, vindkraftverk
- Vattenkraft** – saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft
- Jordvärmekraft** – värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme
- Bioenergi** – bränslepellets, biobränsle

Driftkostnad

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

ENERGIBÄRARE	ENHET	UTSLÄPP PER ENHET
El	KWh	100 g CO ₂
Olja	kubikmeter	2 680 kg CO ₂
Fjärrvärme	KWh	102,8 g CO ₂
Bensin	liter	2,4 kg
Diesel	liter	2,7 kg
E85	liter	0,36 kg
Biogas	liter	0

Avhysningar

Kronofogdemyndigheten är den organisation som genomför avhysning av hyresgäst. Till grund för avhysningen finns ett beslut, ett utslag om handräckning eller dom där det står att hyresgästen är skyldig att flytta. Om Hyresbostäder har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar det betraktas det inte som en avhysning.

Bostäder tillgängliga för äldre

Med en bostad tillgänglig för äldre avses de bostäder som man når utan att behöva kliva upp för ett trappsteg. Det innefattar alltså bostäder i markplan samt bostäder man når med hiss. Om det råder höjdskillnad vid entréer måste ramp eller liknande finnas tillgänglig.

CO₂ beräkningsmodell

För att beräkna utsläppen av CO₂ från verksamheten används omräkningsfaktorer enligt följande:

INDIKATORER GOD ARBETSMILJÖ

Indikator		Enhet	2013	2014	2014
Personalens anställningsform/årsarbetare	Heltid	%	97,6	97,8	98,1
	Deltid	%	2,4	2,2	1,9
	Tillsvidare	%	95,2	91,9	87,3
	Visstid	%	4,8	8,1	12,7
Särskild anställning	Praktik***	Antal	3	18	16
Fördelning av snittön mellan kategori kön och anställda**	Tjänstemän män	kr/månad	40 135	39 379	40 259
	Tjänstemän kvinnor	kr/månad	31 685	33 608	35 489
	Kollektivanställda män	kr/månad	24 153	24 879	26 256
	Kollektivanställda kvinnor	kr/månad	23 198	22 088	23 800
Utbildningsinsatser för personalen*		kr/anställd	12 447	14 173	21 036
Utbildningstimmar per anställd och år		timmar	33	16	35
Frånvaro	Total frånvaro	%	2,5	2,5	2,7
Andel av frånvaron som beror på:	Olycksfall i arbetet	%	0,0	0,0	0,0
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivsindex		%	89	i.u.	97
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Antal anställda i företaget			168	169	174
Ålder	Kvinnor	-29	4	7	4
		30-44	28	26	29
		45-54	13	14	16
		55-64	12	7	6
		65-	0	1	1
Totalt kvinnor			56	55	56
Män		-29	7	8	10
		30-44	31	34	39
		45-54	38	38	36
		55-64	33	33	31
		65-	3	1	2
Totalt män			112	114	118

*Kursavgifter, exkl. resor, hotell, arbetstid.

**Exkl. VD-lön.

*** Med praktik avses praktikant med någon form av ersättning.

Hyresbostäder värderar sina medarbetare högt. Våra medarbetares värderingar är avgörande för vår framgång. Utan deras engagemang och drivkraft är vi ingenting. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Precis som våra hyresgäster vill ha en möjlighet att vara med och påverka sitt boende, vill våra medarbetare ha inflytande över sitt arbete.

Hyresbostäder eftersträvar och uppmuntrar intern rörlighet och alternativa karriärsvägar så långt det är möjligt. Bolaget satsar också mycket på individutveckling och utbildning. En central del i allt detta är vår arbetsmodell för ständiga

KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR

VÄRDEGRUND

Hyresbostäder verkar utifrån en värdegrund med fyra ledord. Lyhörd, attraktiv, pålitlig och drivande. Företagets medarbetare träffas kontinuerligt under året för att på olika sätt utveckla och diskutera hur vi förhåller oss till varandra och våra hyresgäster utifrån vår värdegrund.

"TRIVSEL SMITTAR AV SIG"

Under flera år har vi fått mycket höga värden när vi genomför vår medarbetarenkät. Vi mäter både hur man trivs och hur motiverade våra medarbetare är. På en skala upp till 5 fick vi 2015 resultatet 4,3 – det högsta resultat som vår undersökningspartner hittills sett. Det innebär att vi trivs på arbetet. Och när vi trivs märks det på vårt jobb och hur vi agerar i vardagen. Det kommer våra hyresgäster till godo. Med budskapet "trivsel smittar av sig" kommunicerar vi därför med stolthet att vi gillar vårt jobb. Det bygger i sin tur ytterligare stolthet och leder till nöjda hyresgäster.

STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR

LEAN är vår strategi för att bli Norrköpings mest attraktiva bostadsbolag. Ständiga förbättringar med ett helhetstänk där vi knyter verksamhetens olika delar närmare varandra, skapar bättre samarbeten och synergieffekter över avdelningsgränserna. Hela tiden med syfte att göra oss till en ännu bättre och mer attraktiv hyresvärd. Kundens behov är alltid i fokus när man arbetar med LEAN. Att tillsammans – för kunden – varje dag göra vardagen lite bättre, det är vårt viktigaste mål med LEAN.

BOAKADEMIN MED MOOP OCH LOOP

Hyresbostäders affärsplan har tydliga framgångsfaktorer där särskild tyngd läggs på insatser och utveckling. En sådan heter "motiverade medarbetare" och syftar till att kontinuerligt utveckla medarbetarnas kompetens och motivation för dagens och morgondagens behov. Det bidrar till att Hyresbostäder blir en attraktiv arbetsgivare och att våra medarbetare i sin tur blir attraktiva på arbetsmarknaden.

KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR

FRISKVÅRD

En attraktiv arbetsgivare satsar på friskvård. Om våra medarbetare är aktiva och mår bra, kommer de att prestera bra vilket ytterst gynnar våra hyresgäster. Därför satsar vi långsiktigt på våra medarbetares hälsa. Förutom en friskvårdspeng anordnas årligen flera friskvårdsaktiviteter. Under 2015 har vi bland annat erbjudit utbildning inom "Friskt ledarskap och Friskt medarbetarskap".



Hyresbostäders värdegrund

FAKTA

Värdegrunden är själva basen i företagskulturen. Våra strategier, våra policy's och ramverk grundar sig alla på våra värderingar.

Vi har fyra värdeord:

LVHÖRD: Som i kundfokuserad, målriktad, personlig, effektiv, erfaren, serviceinriktad, problemlösande och snabb.

ATTRAKTIV: Som i prisvärd, personlig, proper, vänlig, glad, artig och tydlig.

PÅLITLIG: Som i ärlig, affärsmässig, kompetent, tillmötesgående, seriös, kompetent, förtroendeingivande, professionell, trygg och trovärdig.

DRIVANDE: Som i modern, modig, hungrig, okonventionell, flexibel, innovativ, aktiv, utmanande och engagerad.



KUNDENKÄTEN

Varje år får hälften av våra hyresgäster svara på frågor om hur de upplever sitt boende. Mer än hälften av de tillfrågade ger oss sina synpunkter – och sitt beröm. 2015 var 82 procent av våra hyresgäster nöjda med sitt boende. Kundenkäten är oerhört viktig och vi tar den på största allvar i vårt arbete med att ständigt förbättra oss som företag.

YLLEFABRIKEN

2015 inleddes ett unikt samarbete mellan Hyresbostäder och de två privata fastighetsbolagen Heilmstad och Ståhl Invest. Tillsammans äger vi nu ett helt nytt fastighetsbolag, döpt till Gamlebro, som omdanar den gamla yllefabriken vid Strömmen i Industrilandskapet. Fastigheten ska bli en spännande mix av bostäder (både hyres- och bostadsrätter), kontor, butiker, caféer och restauranger. Allt i kvarteret utgår från ett hållbarhetsstema och tanken är att skapa en unik urban och långsiktig livsmiljö, mitt i Norrköping.

INDIKATORER VERKSAMHETSTYRNING OCH SAMSPEL MED INTRESSEENTER					Indikator		
		Enhet	2013	2014	2015		
Extern certifiering av ledningssystem							Nej
Företaget har en fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning							Ja
Andel kvinnor i ledande positioner							43,0
Andel kvinnor i ledande positioner							28,6
Andel kvinnor i ledande positioner							50,0
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende							79
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende							79
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende							81
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet							Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod							Ja
Företaget initierar till och för regelbunden dialog med hyresgästerna							Ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan							Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part							Nej

Samspel med intressenter

Vi agerar naturligtvis inte ensamma på vår marknad. I allt vi gör och verkar inom delar vi både ansvar, befogenhet och intressen med andra aktörer. Den kanske mest naturliga intressenten är våra hyresgäster. Men även vår ägare, våra kollegor, entreprenörer och samarbetspartners är viktiga för oss. Vi vill alltid förmedla vårt affärsmässiga samhällsansvar.

Tillsammans kan vi ta ett ännu större ansvar genom att vara föredömen, ställa krav vid upphandlingar, samarbeta och för dialog. Under 2015 har satsningar på socialt företagande och att skapa hållbara stadsdelar och bostadsområden

KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR

IDROTTENS HUS

Under 2015 har Idrottens Hus etablerat sig i Klockaretorpet på initiativ av Hyresbostäder, Norrköpings kommun, Östergötlands Idrottsförbund, SISU och Norrköpings Idrottsförbund. Det är ett resurs- och kompetenscentrum dit lokala idrottsföreningar gratis kan vända sig för utbildningar, inspirationsföreläsningar och erfarenhetsutbyten. Syftet är att inspirera nya värdefulla möten, stödja bästa möjliga förutsättningar att bedriva en fungerande och attraktiv verksamhet och att med tiden skapa ett kluster i Klockaretorpets centrum som även innefattar kultur och fritid.

ENTREPRENÖRS DAGEN

Varje år genomför vi en stor gemensam utbildnings- och utvecklingsdag tillsammans med alla våra kontrakterade entreprenörer. Drygt 100 olika företag representeras och dagen innehåller sådant som utbildning i gemensamma värderingar, kundfokus liksom genomgång av krav och förväntningar vi har på varandra för att skapa så mycket värde vi kan för oss och för våra hyresgäster. Under 2015 inleddes arbetet med en digital entreprenörshandbok som ska leda fram till ett slags "körkort" för våra entreprenörer.

PORTALEN

I Norrköping största stadsdel Hageby finns Portalen. Det är en verksamhet där Hyresbostäder tillsammans med Marieborgs Folkhögskola, Migrationsverket, Norrköpings kommun, ABF och Svenska Kyrikan bryter ny mark när det gäller integrationsfrågor, sysselsättning och att stimulera människor till egen utveckling. Hageby är en stadsdel där det pratas över 40 språk och det bor nästan 100 olika nationaliteter. Portalen har på kort tid hjälpt över 150 personer till egenfinansierade studier eller arbete. Ett resultat som är i topp även jämfört med liknande satsningar i övriga landet.

PRAKTIKPOOLARNÄ

Ett annat projekt som vi jobbat med under 2015 är ett samarbete med våra entreprenörer och de praktiska gymnasie-

BOENDEIALOGEN

Vi på Hyresbostäder vill att våra hyresgäster ska kunna påverka sitt boende och sin närmiljö. Vi tar gärna del av hyresgästernas kunskaper och erfarenheter av våra bostadsområden. Genom att skapa en bra boendedialog kan vi tillsammans göra livet enklare och Norrköping bättre. Varje höst bjuder vi in till Boendeveneor i alla bostadsområden för att få förslag på åtgärder som skapar trygghet, trivsel och hållbarhet. Vi strävar efter att få träffa så många av våra hyresgäster som möjligt. En annan växande kanal för dialog är vårt digitala engagemang, både via sociala medier och vår hemsida. Allt fler hyresgäster väljer att kommunicera med oss via bland annat Facebook. För oss är det en viktig kanal till att både få och delge information.

OMRÅDESAKTIVITETER

Vi arrangerar flera olika evenemang runt om i våra stadsdelar. Åbydagen och Gröna dagen i Klockaretorpet är två bra exempel. Men också den lilla tillställningen, som trapphusfesten på innergården i centrum, är till stor nytta och effekten blir en bättre samhörighet i våra områden. Vi gör genomgående alla dessa arrangemang tillsammans med våra hyresgäster.

PROVA PÅ VECKAN

Tillsammans med Östergötlands Idrottsförbund, SISU, Intersport samt tolv enskilda idrottsföreningar i Norrköping anordnar Hyresbostäder varje år ett dagläger för barn och ungdomar mellan 9-12 år. Under en vecka får upp till 200 barn prova på olika sporter och aktiviteter.

skolorna. Svårigheten att få praktik har länge tynat de praktiska linjerna på yrkesskolorna. Men genom att knyta ihop våra entreprenörer med skolorna byggs broar som hjälper unga hantverkare ut i arbete. Det har vi användning av på lång sikt också – vi är i ständigt behov av engagerade, utbildade och motiverade entreprenörer, hantverkare och yrkesfolk.



INDIKATORER EKONOMISK HÅLLBARHET					
Indikator		Enhet	2013	2014	2014
Nedlagda investeringar och underhållskostnader (exklusive nyproduktion)		Mkr	286	264	304
		Tkr/lgh	30	28	32
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv		Nyproduktion	Mkr	0	78
		Mkr	0	0	145
Företagets ek. uthyrningsgrad bostäder			%	99,1	99,0
Företaget har en upprättad inköspolicy innehållande hållbarhetskriterier			Ja/Nej	Ja	Ja

Hysesbostäder tar samhällsekoniskt ansvar genom att betrakta sina fastigheter som långsiktiga investeringar. En förutsättning för det är att vi genom ansvarsfull fastighetsförvaltning, god skötsel och att utveckla attraktiviteten av hyresrätten också skapar en stabil ekonomisk utveckling. Det skapar handlingsfrihet som i sin tur medför att vi ibland kan göra mer kostsamma investeringar för att komma närmare ett hållbart samhälle. Det är en investering vi räknar med att få igång på lite längre sikt, till exempel genom lägre energikostnader, färre skador på fastigheterna, lägre omflyttning och nöjdare hyresgäster.

Genom att tänka långsiktigt och genom att utveckla fastighetsbeståndet har vi idag en så stabil ekonomisk utveckling att vi under kommande femårsperiod kan planera för under-

håll och modernisering av våra befintliga knappt 10 000 lägenheter och för nyproduktion av drygt 600 bostäder till ett sammanlagt värde av 3 miljarder kronor.

KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR

MODERNISERING OCH RENOVERING

Underhållssatsningen, som går under namnet Miljardprojektet, omfattar så gott som alla stadsdelar och områden vi har. Typen av åtgärder varierar, men en stor del handlar om att renovera och modernisera fastighetsbestånden som är byggda på 50-, 60- och 70-talen (det så kallade miljonprogrammet). Förutom tekniska och standardmässiga insatser genomför vi också stora energibesparingar, där drygt 40 miljoner kronor årligen är avsatt för energitåtgärder.

FULLT UTHYRT

Den 31 december 2015 hade vi 82 lediga lägenheter, varav ett totalt för inflyttning inom två månader. Övriga lediga lägenheter var inte tillgängliga på grund av renovering eller ombyggnation. Omflyttningen var nere på rekordläga 13,1 procent och uthytningsgraden var 99,0 procent. Det är bostadsbrist och med en stadigt ökande befolkning (cirka 1 000 fler per år) måste det till fler bostäder.

NORRKÖPING VÄXER

När det gäller nya bostäder har vi i nuläget lite drygt 2 000 bostäder i olika projektstadium, men det kommer att behövas fler än så. År 2016 räknar vi med att cirka 200 bostäder, varav omkring 50 studentbostäder, ska vara klara för inflyttning. Under 2017 kommer ytterligare drygt 200 bostäder att vara färdigställda. Vid sidan om att det är tunga investeringar, är ett hinder för ytterligare bostäder tillgång till bra, attraktiv och byggbar mark. Stora infrastrukturprojekt i form av en höghastighetsbana för tåg i kommunen bär dock för nya möjliga boplatser, exempelvis i hamnen där vi räknar med att vara en del av drygt 600 bostäder med inflyttning under 2018/2019. I området kring ett framtida resecentrum kommer också helt nya stadsdelar med såväl bostäder som arbetsplatser och handel att växa fram.



MERVÄRDE I HYRESRÄTTEN

Hyresrätten är ett smart val på många sätt. Rätt använd är det som att bo på gräddhyllan. Vi vill visa det genom att erbjuda våra hyresgäster många olika smarta lösningar – från nya moderna bredbands- och tv-lösningar, till bonuskort laddat med förmånliga erbjudanden från din lokala butik, till hemförsäkringar, hemspårkonton och smarta, energisnåla och miljövänliga hemmaprylar.

INDIKATORER MILJÖANSVAR

Indikator					2015
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normaliserad)	Total	kWh/m²	2013	2014	2015
			153,5	148,0	141,4
Varav		%	86,9	86,4	86,4
fjärrvärme		%	13,1	13,5	13,5
			0,0	0,0	0
olja		%	0,0	0,0	0
			0,0	0,0	0
biobränsle		%	0,0	0,0	0
			0,0	0,1	0,1
fjärrkyla		%	0,0	0,0	0,0
			0,0	0,0	0,0
solfångare		%	0,0	0,0	0,0
			15,7	15,1	14,5
Mängd växthusgas som släpps ut i beståndet, från energianvändning (normaliserad förbrukning av värme)		kg/m² atemp	87,2	86,8	86,8
			12,8	13,2	13,2
fjärrvärme		%	0,0	0,0	0,0
			0,0	0,0	0,0
olja		%	0,0	0,0	0,0
			0,0	0,0	0,0
biobränsle		%	0,0	0,0	0,0
			0,0	0,0	0,0
fjärrkyla		%	0,0	0,0	0,0
			0,0	0,0	0,0
solfångare		%	0,0	0,0	0,0
			15,7	15,1	14,5
Mängd växthusgas som släpps ut i beståndet, från energianvändning (normaliserad förbrukning av värme)		kg/m² atemp	87,2	86,8	86,8
			12,8	13,2	13,2
fjärrvärme		%	0,0	0,0	0,0
			0,0	0,0	0,0
olja		%	0,0	0,0	0,0
			0,0	0,0	0,0
biobränsle		%	0,0	0,0	0,0
			0,0	0,0	0,0
fjärrkyla		%	0,0	0,0	0,0
			0,0	0,0	0,0
solfångare		%	0,0	0,0	0,0
			0,0	0,0	0,0
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor och elavfall**	Kompost	kg/lgh	94	83	81
			232	203	237
Återvinnings-material		kg/lgh	87	93	79
			Nej	Nej	Nej
Företaget arbetar i enlighet med något miljöledningssystem, t. ex. ISO 14001		Ja/Nej	Nej	Nej	Nej
			Ja	Ja	Ja
Företaget ställer miljökrav och gör miljöbedömningar i samband med nyproduktion och renovering		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
			1,3	1,3	1,27
Vattenförbrukning i beståndet	Total	m³/m² atemp	488	479	472
			832	815	803
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon	Kall	l/m² atemp	141	132	106
			140	143	142
Medelutsläpp av koldioxidekvivalenter av företagets bilar		g CO₂/km	140	143	142

*2015 är 92% av fjärrvärmens grön, en liten del värms även med grön el.
**Beräkning utifrån volym.

Att satsa på klimat- och miljöfrågorna är en självklarhet. Som stort företag med god ekonomi finns en styrka i att kunna agera långsiktigt, men som stor aktör har vi också ett samhällsansvar. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort, men också för lokalsamhällets klimat och miljö, liksom för vår och hyresgästernas ekonomi.

Hyresbostäder har antagit målet att till år 2030 minska vårt energianvändande med 30 procent jämfört med 2005 års nivå och att 100 procent av den energi vi använder ska vara förnyelsebar. Detta är ett högt ställt mål som inte bara

KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR

HYRESRÄTTEN ÄR KLIMATSMART

Genom att välja en hyresrätt har du gjort ett klimatsmart val. Det är energismart att bo fler på mindre yta (exempelvis i flervåningshus). Men det går att göra ännu mer. Vårt bete-
ende är en viktig faktor på vägen och vi kan alla hjälpas åt att sporta varandra till klimatsmarta val. Listan på gemen-
samma aktiviteter kan göras lång.

TVÄTTUGAN BLIR MILJÖSMART

Med start under 2015 kommer vi successivt göra om tvättstu-
gorna och övergå till moderna maskiner med låg energi- och
vattenförbrukning samt installera självdosering av tvätt-
och sköjmedel, självklart av en så miljö- och allergivänlig
sort som finns på marknaden. Förutom att det sliter mindre
på maskinerna så minimeras även mängden tensider som
spolas ut i vår gemensamma miljö. Totalt ska 120 tvättstugor
göras om i projektet.

ENERGIAMBASSADÖRER GÖR SKILLNAD

För att vi ska kunna ändra vårt beteende och vårt sätt att
använda jordens resurser på ett så smart sätt som möjligt
krävs kunskap och motivation. Många av våra hyresgäster
har valt att helt frivilligt engagera sig i miljö- och energifrä-
gor utöver det vanliga. De kallas för energiambassadörer och
arbetar för att minska sin egen energiförbrukning – och för
att hjälpa sina grannar att följa samma exempel. Under 2015
hade vi nästan 200 hyresgäster ideellt engagerade i olika
besparings- och informationsprojekt.

ALTERNATIVA ENERGIKÄLLOR

Vindkraftverk och solceller är några exempel på alternativa
källor till energi och viktiga frågor i framtiden. Vi har goda
möjligheter till vindkraft och medverkar i flera olika tidiga
projektstadierna. Samma sak gäller utbyggnad av solceller,
inte minst kopplat till alla de olika nyproduktioner som är
på gång de kommande åren. Under 2015 hade vi tre olika
enheter med solceller i gång.



ENERGIINVESTERINGAR MED STOR POTENTIAL

Varje år avsätts cirka 50 miljoner kronor i energi- och klima-
tanpassade satsningar. 40 miljoner är investeringar och de
resterande 10 miljonerna används till drift, underhåll och inte
minst kommunikation och beteendeförändrade åtgärder. De
ingår i vårt stora underhållsprogram och i vår energisatsning
E-koll. Till sammans har det bidragit till att vi under år 2015
minskade vår energianvändning med planerade 14 procent
jämfört med 2005 års nivå.

handlar om investeringar och besparingar utan minst lika
mycket om hur vi bor, lever och sköter våra hus. Vårt bete-
ende, helt enkelt. Detta tillsammans innebär att vi skaffar
oss E-koll.



INDIKATORER SOCIALT ANSVAR					
Indikator		Enhet	2013	2014	2015
Avhyssningar på grund av störning eller ekonomiska skäl		Antal	3	1	1
Störningar		Antal	22	18	8
Ekonomiska skäl		Antal	22	18	8
Andel av kommunens specialboenden som bostadsföretaget tillhandahåller		%	36,1	37,8	44,9
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade i företagets bestånd*		%	54,0	50,0	50,0
Andel hyresgäster över 65 år som bor hos Hyresbostäder		%	14,8	15,0	11,7
Andel av företagets hyresgäster som är trygga i sitt boende		Trygghetsindex	79,8	75,2	76,2

*Utifrån en uppskattning efter förekomst av hissar samt markboende.

På Hyresbostäder har vi en uthyrningspolicy som bygger på att alla är välkomna. För oss är det en självklarhet att verka för en bra integration och att motverka alla former av utanförskap. Oavsett vem man är, var man kommer ifrån och vilka förutsättningar man lever under ska man ha möjlighet att uppleva känslan av "Du är hemma".

För oss är begreppet "Du är hemma" mer än bara lägenheter och trapphus. Det handlar om så många fler dimensioner som behovet av plats för att den rätta känslan ska inflyta. Det är inte heller vi som kan avgöra någon "kännetecken". Det sitter i betraktarens ögon och upplevelser. Det medför att vi måste ha ett genuint kundperspektiv i allt vi gör. Genom ett långsiktigt socialt ansvarstagande bidrar vi till utvecklingen av mer välmående och attraktiva stadsdelar. Både för våra hyresgäster, men också för Norrköping i stort. Vi tror på lyhördhet, flexibilitet

KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR

HEMKUNSKAPEN

Hos oss bor många familjer med olika bakgrund och från olika kulturer. Det är inte självklart att en ny hyresgäst vet hur allt fungerar. Vi har ofta moderna, välutrustade och ibland tekniskt avancerade lösningar i boendet som kräver kunskap och erfarenhet hos hyresgästen. Här kommer vår satsning på "Hemkunskap" in. Vi fångar in de nya hyresgäster som behöver få lite extra hjälp med att bo i lägenhet. Våra introduktionsvärdar blir många gånger den första riktiga kontakten med vardagslivet hos oss. Det kan både handla om den nyanlända familjen från Somalia och om 19-åringen som får sin första bostad långt från beskyddande föräldrar.

KONCEPTBOENDE

Som student, senior eller till och med veteran kan du ha olika behov när det kommer till boende. Du ingår i ett sammanhang där du delar huset med dina grannar och ibland vill du att det är likasinnade, även vad gäller intressen. Vi har flera olika seniorboenden runt om i staden och över 600 studentbostäder. Under 2015 har vi dessutom satt igång planeringen av så kallade trygghetsbostäder vilka vänder sig till en målgrupp som är 70+. Mot slutet av 2015 togs även beslutet att varje månad öronmärka 2-3 mindre lägenheter åt unga vuxna i åldern 18-24 år. Detta för att underlätta för denna grupp att komma in på bostadsmarknaden. På årsbasis kommer det röra sig om ett 30-tal lägenheter. En viktig del av det sociala ansvaret är att skapa stadsdelar som präglas både av lugn och av aktivitet. Sedan flera år har vi en fond, kallad Ungdomsmiljön, som ger stöd till

UNGDOMSMILJONEN

föreningars barn- och ungdomsverksamhet. Under 2015 har fonden fokuserat på att dela ut stipendium till duktiga ungdomsledare och deras föreningar. Tillsammans med Östergötlands idrottsförbund har tolv ledare och tolv föreningar fått stöd från Ungdomsmiljön.

BOKVAR.NU

Alla har inte samma förutsättningar till ett tryggt boende. Tillsammans med Socialkontoret och Kronofogdemyndigheten har samarbetet "Bokvar.nu" bidragit till att antalet vräkningar är lägst i landet (i förhållande till antalet invånare). Allt bygger på att vi agerar i ett tidigt skede och därmed kan hindra att problemen växer sig för stora.

FLYKTINGSTRÖMMEN KOM TILL SVERIGE

Hela Europa engagerades i stora flyktingströmmar från olika orosshärdar under 2015. I Norrköping har vi en lång tradition av att ta emot flyktingar och invandrare och även 2015 tog vi ett stort ansvar. För oss innebär det ett stort tryck på våra få lediga bostäder och behovet av att skapa tillfälliga asylboenden är enormt. Ett studentboende som passerat bäst före datum som studentbostäder och som skulle rivas under året omvandlades istället till ett tillfälligt asylboende med plats för 250-300 asylsökande. Rivningen är skjuten på framtiden och huset kommer att kunna tjäna som asylboende även under 2016. Ett flerfamiljshus som renoverats i stadsdelen Ringdansen gjordes också om till ett tillfälligt asylboende och kommer kunna fortsätta att vara det under 2016. Dessutom har vi kunnat erbjuda ensamkommande flyktingbarn och asylsökande tillfälliga bostäder runt om i vårt bestånd. Behovet är dock fortfarande mycket stort.

IBLAND SÄGER VI att saker vi gör inte alltid är vårt formella ansvar, men att det ligger i vårt intresse. Vårt CSR-arbete är ett bra exempel på det. Det finns olika begrepp som förklarar vad CSR (Corporate social responsibility) står för. Ett sådant är hållbarhet. Ett annat är att ta ansvar, till exempel samhällsansvar, för hur företaget påverkar samhället – i både positiv och negativ bemärkelse. Genom att jobba aktivt med CSR-frågor stärker företaget sina relationer med såväl anställda som kunder och ägare. Men även tillväxt och lönsamhet växer i ett samhällsperspektiv.

Det handlar om att vara handlingskraftig, trovärdig och öppen i de frågor som berör människor, miljö och samhälle. Det handlar om att ta ansvar. Det handlar om att skapa företag som i grunden har en god och stabil ekonomi som möjliggör investeringar och nytänkande – för ett mer hållbart samhälle. I dag är CSR som begrepp lite av ett modeord. Få är de företag som inte anser att de har och tar ett ansvar. För oss är det inte något som blivit modernt eller som vi fått upp ögonen för nu. För oss är det en självklarhet, något vi jobbat med sedan vi grundades för 70 år sedan. För oss handlar det

om allt ovan. Översatt till ett kort och kännfullt ställningstagande – CSR är det sätt vi tjänar våra pengar.

Det är därför vår CSR-rapport, eller hållbarhetsredovisning, är integrerad med vår ekonomiska rapport, vår årsredovisning. Den senare berättar vad vi har för resultat och ekonomi, den förra hur vi uppnått just de siffror vi redovisar.

Rapporten tas fram i nära samarbete med närmare 50 andra allmännyttiga bostadsbolag runt om i Europa. Vi ingår i ett nätverk som kallas för Eurhonet (European housing network) med medlemsföretag från Sverige, Italien, England, Frankrike, Tyskland och Holland. Inom nätverket finns en stark vilja att arbeta för ett hållbart samhälle där vi alla med hjälp av ökad medvetenhet och aktiva åtgärder kan minimera vår miljöpåverkan. Genom CSR-rapporten kan vi ta del av de goda exemplen och även jämföra vårt resultat med övriga medlemmar.

Rapporten är indelad i perspektiven socialt ansvarstagande, miljöansvar, ekonomisk hållbarhet, samspel med intressenter och god arbetsmiljö.

INDIKATORER FÖRETAGSGFAKTA

Indikator									
Fastighetsbestånd									
Fastighetsbestånd uppdelat på antal rum									
1 rok					Andel				
3 204					3 189				
3 216					3 197				
1 359					1 351				
167					167				
5 rok									
> 5 rok									
9					9				
-0,1					%				
142					Antal lgh				
0					0				
0					Antal lgh				
0					Antal lgh				
Avyttringar									
Driftkostnadsutveckling*					kr/m²				
Hyresutveckling					kr/m²				
					%				
Företagets omsättning					Mkr				
Antal hyresgäster					Antal				
Antal hyresgäster över 65 år					Antal				
Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)					%				
					%				
Intern					5,6				
Extern					11,1				
					9,8				
					9,7				
					3,4				

*Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

norrköpingsbornas förväntningar. Vi vill ständigt öka våra affärsmötesmöjligheter, utveckla relationerna med våra hyresgäster och samtidigt utveckla våra fastigheter och bostadsområden på ett miljövänligt sätt.

Hur väl vi lyckas med vårt beting sammanställs årligen i denna kombinerade årsredovisning och CSR-rapport (Corporate Social Responsibility). De hårda parametrarna i vårt arbete behöver balanseras med de mjuka – både på daglig

basis och på lång sikt.

Allt vårt CSR-arbete handlar om att ta långsiktigt ansvar och strategiskt jobba med hållbarhet på många områden. I den skrift du nu håller i handen redovisar vi hur vi gör för att lyckas. Läs gärna också vår populärversion av årsredo-

visningen – magasinets Hemma. Tillsammans ger dessa båda skrifter en bra bild av vad vi gör, och hur vi arbetar för att lyckas.

Gunnar Boquist, VD
Norrköping,
april 2016



Norrköping växer. Prognosen säger att vi blir ca 1 500 personer fler varje år. Så har det varit i några år, och så ser det ut i en överskådlig framtid.

Staden kliver uppåt i nationella rankingar med fokus på näringsliv och arbetsmarknad. Och med fokus på handel och turism. Eventemang, festivaler, idrottsgalor, SM-guld, ja listan på positiva händelser blir allt längre. Infrastrukturen byggs ut och allt pekar på att Norrköping blir en av vinnarna när Ostlänken dras och nya höghastighetsåtgångar gör att stork-holmarna får allt närmare till vår unika stad, våra attraktiv-

ner och vår underbara skärgård.

Det går helt enkelt bra för Norrköping nu. Men alla mynt har en baksida. När staden växer ökar kraven på att också bostäderna ska bli fler. Det blir dom, men takten i byggandet har svårt att hänga med i befolkningsökningen. Det innebär långa kötider för att få en bostad, trångboddhet, och det innebär olika stora påfrestningar i vardagslivet för oss alla.

Oroligheter i omvärlden påverkar oss också. Under 2015 blev konflikter och katastrofer runt om i världen en fråga även för oss i Sverige. Vi norrköpingsbor drar vårt strå till stacken genom att välkomna flyktingar och ensamkommande barn men när vi har bostadsbrist slår den brett och påverkar alla.

Vår roll som allmännyttigt bostadsbolag blir därför ännu viktigare i tider som dessa. Vi måste växa med uppgiften, bygga mer och bygga rätt. Vi ska samtidigt medverka till att utveckla staden och se till att den blir en bra stad att inte bara bo i, utan också en stad att leva och verka i.

Vår målbild och strävan är att bli Norrköpings mest attraktiva bostadsbolag. Vi ska leva upp till våra ägares och



Innehåll

I vårt intresse	3
Företagsfakta	3
Socialt ansvarstagande	4
Miljöansvar	6
Ekonomisk hållbarhet	8
Samspel med intressenter	10
God arbetsmiljö	12
Definitioner	14

Hållbarhetsredovisning 2015

CSR-rapport



Vänd för att läsa
Årsredovisningen!