



ÅRSREDOVISNING 2018

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER

ÅRET SOM GÅTT



JANUARI

Vi började 2018 starkt med att ta det första spadtaget på kvarteret **Domaren**. Därefter tog vi ett stort steg och sålde av ett par radhus i Klockaretorpet till Heimstaden.



FEBRUARI

I februari delade vi stolt ut priset till **Årets unga ledare** Helena Appelqvist (Dagsbergs IF) på Idrottsgalan i Norrköping. Grattis!



MARS

Efter en lyckad Snapchat-kampanj kom rekordmånga till vår speedrekrytering för **Juniorlaget** och 75 glada ungdomar fick jobb. Under **entreprenördagen** samlade vi våra värdefulla samarbetspartners för samtal.



JULI

Nu började våra sommarjobbare i **#Juniorlaget2018** att arbeta i våra områden.



AUGUSTI

Den 25:e augusti samsades cirkusakrobater, barnfamiljer, djurdetektiver och clownner om saft och bullar då vi arrangerade **Ektorpsdagen** i strålande solsken.



SEPTEMBER

Hyresbostäder utvidgar sina områden och i september köpte vi hyresrätter av Hemsö i **Sandbyhov**. I Marielund startades en **cirkusskola**.



APRIL

Med pompa och ståt invigde vi i april vår nya, fina studio för nyproduktion: **Bostudion Hyresbostäder**.



MAJ

Invigningarna fortsatte under maj månad och denna gång klipptes banden för **Idrottstorget** i Klockaretorpet och **Porten-parken** i Hageby. **Årets kundundersökning** delades ut.



JUNI

Traditionsenligt blev juni en fartfylld månad då vi arrangerade **Sommarklubben** med gratis aktiviteter för sommarlovslediga barn. I Navestad kom över 1500 personer till den färgsprakande festivalen **Navestad mot våld**.



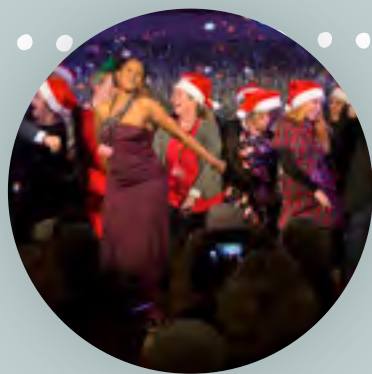
OKTOBER

Efter en varm sommar knackade hösten på dörren. Vi höll **öppet hus i Hageby** och drog igång **lördagsöppet i Bostudion** med föreläsare och inredningstrender. **Fritidsbanken** firade ett år!



NOVEMBER

I november började vi på allvar med förberedelserna inför 30-35 **nya lägenheter** i Skärblacka. Tomten har stått obebyggd sedan 1990, nu bygger vi nya bostäder! Dessutom gick vi med i **Allmännyttans klimatinitiativ** om ett fossilfritt 2035.



DECEMBER

I ett snöfritt december höll vi **julgala** för engagerade hyresgäster. Nytt för i år var att vi delade ut ett **hållbarhetsstipendium**. Vårt nya **Plusboende Granen** visades upp för nyfikna hyresgäster.



HYRESBOSTÄDERS DEAL

H

**NORRKÖPINGS
KONTRAKTET**

MED HELA NORRKÖPING

Vi är så stolta

Sedan 1946 har vi jobbat för ett Norrköping att trivas i, och det kommer vi alltid att göra. Våra utmaningar har sett olika ut genom åren, men alltid med samma mål i grunden: att tillsammans skapa ett Norrköping vi alla längtar hem till. Det här är det vi kallar för Norrköpingskontraktet.

§1 ALLA SKA KUNNA HITTA ETT HEM ATT TRIVAS I



FÖRSTA PARAGRAFEN

Alla är vi olika. Därför har vi många olika bostäder i och runt Norrköping. Stora och små. Mitt i stan eller närmare naturen. För studenten, för den nyinflyttade, för den äldre, för dig. Hur vill du bo?



ANDRA PARAGRAFEN

Vi på Hyresbostäder jobbar alltid för en tryggare stad, både rent praktiskt – och socialt. Vi sätter upp ny belysning, vi skapar meningsfulla aktiviteter för ungdomar, vi engagerar oss för att fler ska få jobb och vi lyssnar alltid på dig.

92

ALLA SKA KUNNA KÄNNA SIG TRYGGA DÄR DE BOR



TREDJE PARAGRAFEN

Med historien i ryggen och blicken på framtiden jobbar vi för att Norrköping ska vara en klimatsmart stad i innovativ framkant. Våra tydliga miljömål föder kreativa lösningar i nybyggnation och återbruk. Tillsammans skapar vi en stad som håller för många generationer framöver. Heja Norrköping!

93

ALLA ÄR VÄRDA EN HEMSTAD SOM INSPIRERAR



84

ALLA SKA KÄNNA ATT DET ÄR RENT OCH SNYGGT I VÅR STAD



FJÄRDE PARAGRAFEN

Runt om i våra områden jobbar våra Bovärddar för ökad trivsel och renhet. Ansvar för en ren stad delar vi med alla Norrköpingsbor och genom att hålla rent hoppas vi kunna inspirera fler till att göra detsamma.

85

ALLA ÄR VÄRDA EN VÄRD SOM LYSSNAR PÅ ALLA



FEMTE PARAGRAFEN

Hyresbostäder lyssnar på alla – det är inte den som skriker högst som hörs. Vi tror på att den personliga kontakten är nyckeln till samförstånd och trygghet. Vi är 230 medarbetare som varje dag jobbar för din trivsel och som lyssnar när du behöver hjälp.



VD har ordet



Hyresbostäder är Norrköpings största bostadsföretag med cirka 10 000 lägenheter, varav 800 är studentbostäder och cirka 600 lokaler. Norrköping växer och Hyresbostäder är med och skapar fler bostäder. Men det handlar inte bara om att bygga fler nya bostäder, det handlar också om att vara med och bygga samhället.

Vi på Hyresbostäder har i alla år tagit vårt uppdrag på allvar. Sedan år 1946 har vi jobbat för ett Norrköping att trivas i och känna stolthet över och det kommer vi alltid att göra. Vi har varit med och byggt upp den här staden, hus för hus, gata för gata, område för område. Vi byggde bort trångboddhet och gav fler Norrköpingsbor tillgång till moderniteter som rinnande vatten och centralvärme. Vi har drivit på utveckling och engagerat oss i sådant som gör den här staden trevligare att bo i.

En hållbar stad och en hållbar bostad är vårt gemensamma ansvar. Tillsammans och var för sig kan vi göra olika val mot en mer hållbar framtid. Nästan dagligen uppmärksammas vi på olika sätt om klimathotet. Vi tar detta på allvar.

Hållbarhet är förstås mer än så för oss. Det är att bygga om och bygga nytt på ett sådant sätt att vi kan leva så hållbart som möjligt. Källsortering, energi- och vatten-spar, kunna färdas kollektivt, låna av varandra istället för att äga, göra det möjligt att ladda sin bil eller cykel.

Hållbara materialval är också smart och bidrar även till ekonomisk hållbarhet då det håller över tid. Hållbarhet är också att skapa livsmiljöer där vi känner oss hemma, trygga och där vi kan träffas på lika villkor. Det kallas för social hållbarhet.

Idag har vi nya utmaningar jämfört med 1946 men med samma mål i grunden: att tillsammans skapa ett Norrköping vi alla längtar hem till. Vi beskriver det som vårt kontrakt med Norrköpingsborna. Något som vi känner oss bundna till och vi vill fortsätta bidra till att Norrköping blir en bra stad att bo, leva och verka i.

EN HÅLLBAR SAMHÄLLSBYGGARE

Det byggs på många platser i staden för att möta den stigande efterfrågan. Hyresbostäders intressegrupp har ca 40 000 medlemmar varav 9 000 personer aktivt söker bostad. Sakta men säkert har bostadsbyggandet börjat möta efterfrågan, men det kommer ta lång tid att nå balans. Vi har för närvarande drygt 1 200 bostäder i produktion i olika skeden, och fortsätter skapa fler möjligheter att bygga bostäder både i staden och övriga tätorter. I december 2018 beslutades till exempel om projektstart av 30 bostäder i Skärblacka, vilket blivit mycket väl mottaget. Men det räcker inte med att "bara" bygga bostäder. I det allmännyttiga uppdraget ligger också att tillgodose bostadsbehovet för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, och att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster. Det är ett viktigt bidrag till social hållbarhet och integration i samhället och gör allmännyttan unik i världen, och



Hyresbostäder till en stark samhällsaktör i Norrköping. Exemplen på det är vårt nya Trygghetsboenden Idyllen i Kneippen, omdaningen av kv. Granen i centrala Norrköping till 65+-bostäder och "Unga hem", små lägenheter för de som är 18-24 år och har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

NÖJDA HYRESGÄSTER OCH NORRKÖPINGSBOR

Även 2018 blev ett år där vi fick högt betyg av våra hyresgäster. Vi har arbetat vidare med vår skötsel, med trygghetskapande åtgärder och med att utveckla enskilda stadsdelar. Den årliga enkäten bekräftar att vi gör rätt och att 9 av 10 hyresgäster är nöjda med Hyresbostäders service. I en mätning av hur norrköpingsborna i allmänhet uppfattar bostadsaktörerna får vi högsta betyget och är det bostadsföretag som bäst lever upp till förväntningarna.

FRAMTIDSFRÅGOR PÅ AGENDAN

Under 2018 har vi gjort en omfattande klimatanpassningsstudie av samtliga hus och bostadsområden. Vi ska kunna möta plötsliga skyfall och säkerställa att ens livsmiljö tål både regn och värmeböljor. Arbetet fortsätter med att möta framtidens krav på klimatsäkring, digitalisering, hållbarhetsfrågor och genom att vara Norrköpings mest attraktiva bostadsföretag bidrar vi till kommunens vision 2035.



Gunnar Boquist, vd

INNEHÅLL

Finansiering och risker | 10

Ränteutveckling | 10

Femårsöversikt | 11

Förvaltningsberättelse | 12

Årsredovisning | 14

Styrelsen | 15

Resultaträkning | 16

Balansräkning | 17

Kassaflödesanalys | 19

Noter | 20

Revisionsberättelse | 32

Granskningsrapport | 34

Fastighetsbestånd | 35



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

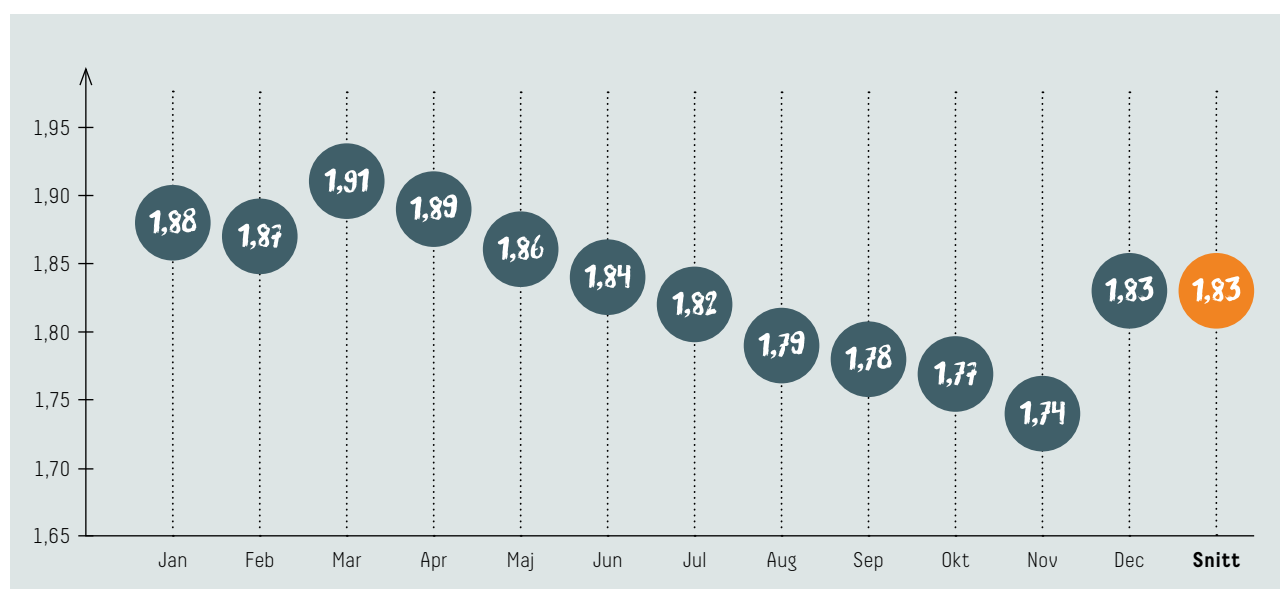
Ränterisken hanteras av internbanken enligt en finansinstruktion, som reglerar hur stor del av finansieringen som kan läggas inom olika löptidssegment.

LÅNEPORTFÖLJ

Den finansiella nettoskulden uppgick per balansdagen till 4 387 Mkr (4 283 Mkr). För 2018 blev den genomsnittliga upplåningsräntan 1,83 % (2,10 %). Ränteutvecklingen för portföljen redovisas i nedanstående diagram.

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

Ränteutveckling



Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING, Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	809	828	802	777	761
Övriga förvaltningsintäkter	31	32	26	24	30
Kostnader för underhåll, drift och administration	-586	-563	-562	-537	-495
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-17	-18	-18	-17	-16
Avskrivningar*	-116	-113	-107	115	-94
Rörelseresultat exklusive engångsposter	121	167	142	363	186
Finansiella intäkter	5	3	2	1	1
Finansiella kostnader	-74	-84	-82	-74	-88
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	52	85	62	291	99
Reavinst vid försäljning av fastigheter/aktier	234		0		14
Förlust vid utrangering byggnad			-2		
Resultat från andelar i intresseföretag	-2	-3	-2	-1	-2
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	284	82	59	289	112
Koncernbidrag	-17	-19			
Resultat före skatt	268	63	59	289	112
Skatt	3	-15	-26	-65	24
Årets resultat	271	48	33	225	136
*År 2015 inkl återförda nedskrivningar ca 212 Mkr					
BALANSRÄKNING, Mkr					
Tillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	6 028	5 736	5 480	5 202	4 444
Övriga anläggningstillgångar	259	138	53	28	37
Omsättningstillgångar	21	34	30	29	31
Summa tillgångar	6 308	5 909	5 564	5 260	4 511
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 505	1 250	1 204	1 186	1 188
Avsättningar	89	93	77	52	0
Långfristiga skulder	4 425	4 320	4 067	3 819	3 156
Kortfristiga skulder	290	246	216	203	167
Summa skulder och eget kapital	6 308	5 909	5 564	5 260	4 511
NYCKELTAL					
Driftresultat	241	280	249	256	281
Genomsnittlig ränta, brutto i %	1,8	2,1	2,1	2,3	2,8
Räntetäckningsgrad i %	1,7	2,0	1,8	4,9	2,1
Soliditet i %	23,9	21,2	21,6	22,6	26,3
Marknadsjusterad soliditet i %	52,6	52,1	49,8	48,0	52,0
Avkastning på eget kapital i %	19,4	5,1	4,9	24,4	10,0
Avkastning på totalt kapital i %	5,9	2,9	2,6	7,4	4,5
Investeringar, Mkr	511	372	394	636	256
Uthyrningsgrad lgh i %	98,5	99,1	99,1	99,0	99,1
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	191	179	175	164	155

NYCKELTAL DEFINITIONER

Driftresultat

Resultat före jämförelsestörande poster, avskrivningar och finansiella poster.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Förvaltningsberättelse

Hyresbostäder i Norrköping AB
Org nr 556064-5847

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Hyresbostäder i Norrköping AB, med säte i Norrköping, är ett av Norrköping Rådhus AB helägt företag, som i sin tur är en koncern inom Norrköpings kommun. Hyresbostäder i Norrköping AB är moderföretag i en koncern som även innefattar företagen Studentbo i Norrköping AB, Strömvillan AB, Boteknik i Norrköping AB, Norra Lyckorna 2015 AB, AKM 18 AB, Indgat 1 AB, Bilbo i Norrköping AB, Hyresbostädershus 1 i Norrköping AB, Sexspännaren i Norrköping AB samt Enspännaren i Norrköping AB.

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmänna Bostadsföretag (SABO) och till Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO).

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

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

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

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

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

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

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

Sexspännaren i Norrköping AB har under året sålt tre stycken bolag (Sju-, Åtta- och Niospännaren), vilket har varit paketerade fastighetsförsäljningar.

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

Fastighetsbestånd

Koncernen äger och förvaltar 183 (187) fastigheter innehållande 9 346 (9 682) lgh och 298 (312) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 629 163 (660 143) kvm och den totala ytan för lokaler uppgår till 86 106 (83 732) kvm.

Marknadsvärdering

En marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts. Värderingen visar ett värde på koncernens fastigheter på ca 12 716 Mkr, vilket är ca 7 236 Mkr högre än det bokförda värdet och en ökning med ca 2 % i jämförelse med föregående år (jämförbart fastighetsbestånd).

Personal

Medelantalet helårsanställda i koncernen har under året varit 213 (196) personer, varav 69 (71) kvinnor och 144 (125) män. I siffran ingår både tjänstlediga och deras vikarier. Antalet tillsvidareanställda i slutet på året uppgick till 191 (179) personer.

Marknad

Uthyrningen har gått fortsatt bra under 2018 och det finns få lägenheter att erbjuda de knappt 40 000 personer som står i vår bostadskö. Uthyrningsgraden, beräknad som hyresintäkter för uthyrda lägenheter i förhållande till total bruttohyra för lägenheterna uppgick under året till 98,5 % (99,1 %). I jämförelse med föregående år har vi haft fler lägenheter ställda på grund av ombyggnadsprojekt. Omflyttningen för helåret blev 12,2 % (11,9 %). Siffrorna visar att det råder bostadsbrist i Norrköping.

Hyresnivå

I förhandlingen mellan företaget och Hyresgästföreningen avseende 2018 års hyror träffades en överenskommelse om en höjning med 1,2 % från 1 jan 2018.

För 2019 har en överenskommelse om hyreshöjning med 1,8 % från och med 1 januari träffats. Ett hyres-sättningssystem som kallas "Rätt hyra" tillämpas. Rätt hyra innebär att varje lägenhet har poängsatts utifrån lägenhetens och områdets specifika kvaliteter för att på så sätt få fram en hyra som speglar hyresgästernas värderingar. Per den 1 januari 2019 har, utöver den årliga hyresjusteringen, en revidering av hyressättningssystemet genomförts.

INVESTERINGAR

Koncernens bruttoinvesteringar uppgick till 511,2 (372,2) Mkr. Av dessa avser ca 289 (143) Mkr nyproduktion. Under året har flera stora ombyggnadsprojekt bedrivits, bl a renovering av bostadsområdet Ektorp samt stam- och badrumsrenoveringar runt om i beståndet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I december 2017 träffades en överenskommelse om försäljning av tre fastigheter i Klockaretorpet (382 st lägenheter). Den nya ägaren tillträdde 28 februari 2018.

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 2018.

FÖRSLAG TILL BESLUT OM VINSTUTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 100 000 000,00 kr. vilket motsvarar 40 000,00 kr. per aktie.

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

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

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

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

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

Årsredovisning

FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, KONCERN	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	809 107	827 723	828 552	800 928	791 152
Res. efter finansiella poster	284 395	81 624	58 525	289 194	112 420
Balansomslutning	6 308 403	5 909 083	5 564 068	5 259 761	4 511 398
Soliditet (%)	23,85	21,15	21,63	23	26
FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, MODERBOLAG					
Nettoomsättning	755 878	773 686	783 928	775 010	764 313
Res. efter finansiella poster	24 939	73 245	52 294	299 197	532 062
Balansomslutning	5 649 510	5 254 675	4 911 674	4 743 745	4 262 009
Soliditet (%)	18,91	20,45	21,13	22	24

*Definitioner av nyckeltal, se noter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERN	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande- inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	1 225 256	0	1 250 256
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Utdelning till aktieägare		0	-16 400	0	-16 400
Årets resultat			271 163	0	271 163
Belopp vid årets utgång	25 000	0	1 480 019	0	1 505 019
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAG	Aktie- kapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	39 455	972 093	38 072	1 010 165
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			38 072	-38 072	0
Utdelning till aktieägare			-16 400		-16 400
Årets vinst				10 330	10 330
Belopp vid årets utgång	25 000	39 455	993 765	10 330	1 004 095

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK)

Till årsstämmans förfogande står		Styrelsen föreslår att	
balanserad vinst	993 764 878	till aktieägarna utdelas	100 000 000
årets vinst	10 330 430	i ny räkning överföres	904 095 308
	1 004 095 308		1 004 095 308

Styrelse och ledning

STYRELSE



GUNNAR BOQUIST
VD



THOMAS IDENÅS
Ordförande (S)



DANIEL COLLIN
1:e vice ordförande (L)



CLAES EGNELL
2:e vice ordförande (M)



BJÖRN SANDBERG
Suppleant (M)



MARCUS WISÄTER
Suppleant (S)



MICHAEL SJÖBERG
Suppleant (KD)



ANNETTE SJÖ
Ledamot (S)



MARIA ÖHRSTRÖM
Ledamot (S)



MUTLU RÜYA
Ledamot (M)



STEFAN ARRELID
Ledamot (MP)



CHRISTOFFER WASS
Personalrepresentant



THOMAS ANDERSSON
Personalrepresentant

LEDNING



GUNNAR BOQUIST
VD



BETT SKRINJAR
Ledningssamordnare



LARS LÖFGREN
Marknadschef



LINDA STENQVIST
HR-chef



SUSANNE DIENER
Ekonomischef



STEFAN KÄLLMAN
chef Projekt & Inköp



ROGER GLEMHORN
Förvaltningschef

Resultaträkning

Belopp i Kkr

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
Rörelsens intäkter m.m.					
Hysesintäkter	2, 3, 4	809 046	827 723	775 878	773 686
Övriga förvaltningsintäkter		31 099	32 375	30 529	31 973
BRUTTORESULTAT		840 145	860 098	786 407	805 659
Rörelsens kostnader	8, 9				
Underhållskostnader		-121 300	-110 886	-118 309	-106 893
Driftskostnader	5, 6, 7	-409 453	-402 350	-394 754	-388 804
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-17 133	-17 692	-16 356	-16 805
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-115 774	-112 597	-100 818	-98 382
Centrala administrations- och försäljningsomkostnader		-55 398	-49 304	-55 382	-49 239
Resultat vid försäljning av fastigheter		234 737	-741	-16 152	-741
		-484 321	-693 570	-701 771	-660 864
RÖRELSERESULTAT		355 824	166 528	84 636	144 795
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-2 019	-3 198	-2 019	-3 198
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 050	2 618	5 034	2 604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260	-177	-186	-167
Räntekostnader till Norrköpings kommun		-74 200	-84 147	-62 526	-70 789
		-71 429	-84 904	-59 697	-71 550
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		284 395	81 624	24 939	73 245
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	2 851	3 520
Lämnade koncernbidrag		-16 700	-18 700	-23 501	-26 640
		-16 700	-18 700	-20 650	-23 120
RESULTAT FÖRE SKATT		267 695	62 924	4 289	50 125
Skatt på årets resultat	10	3 468	-14 913	6 041	-12 053
ÅRETS RESULTAT		271 163	48 011	10 330	38 072

Balansräkning

Belopp i Kkr

Bilaga 1
 Bilaga 1

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	0	262	0	262
		0	262	0	262
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	12	5 490 530	5 458 606	4 590 887	4 556 101
Inventarier, verktyg och installationer	13	17 459	12 063	11 576	9 316
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	520 329	265 694	520 329	258 734
		6 028 318	5 736 363	5 122 792	4 824 151
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15	0	0	238 312	240 112
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	7 127	6 645	7 127	6 645
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	247 854	125 747	247 854	125 747
Andra långfristiga värdepappersinnehav		41	41	41	41
Uppskjuten skattefordran	18	0	937	0	0
Andra långfristiga fordringar	19	4 022	5 063	4 022	5 063
		259 044	138 433	497 356	377 608
Summa anläggningstillgångar		6 287 362	5 875 058	5 620 148	5 202 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m.m.					
Råvaror och förnödenheter		1 721	1 560	0	0
		1 721	1 560	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		6 558	8 248	3 556	7 976
Fordringar hos koncernföretag		0	33	15 711	23 898
Fordringar Norrköpings kommun		1 271	198	1 271	198
Aktuell skattefordran		798	2 162	602	2 226
Övriga fordringar		6 695	10 176	4 276	7 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 945	11 199	3 945	10 703
		19 267	32 016	29 361	52 654
Kassa och bank					
Kassa och bank	25	53	449	1	0
		53	449	1	0
Summa omsättningstillgångar		21 041	34 025	29 362	52 654
SUMMA TILLGÅNGAR		6 308 403	5 909 083	5 649 510	5 254 675

Balansräkning

Belopp i Kkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		25 000	25 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 480 019	1 225 256		
Summa eget kapital, koncern		1 505 019	1 250 256		
Eget kapital, moderbolag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	21			25 000	25 000
Reservfond				39 455	39 455
				64 455	64 455
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				993 765	972 093
Årets resultat				10 330	38 072
				1 004 095	1 010 165
Summa eget kapital, moderföretag				1 068 550	1 074 620
Avsättningar	22				
Uppskjuten skatteskuld	18	88 563	92 984	84 970	91 016
Summa avsättningar		88 563	92 984	84 970	91 016
Långfristiga skulder					
Skulder till Norrköpings kommun	23, 25	4 386 910	4 283 468	3 759 308	3 657 384
Övriga skulder	24	37 714	36 200	37 714	36 200
Summa långfristiga skulder		4 424 624	4 319 668	3 797 022	3 693 584
Kortfristiga skulder					
Förskott från kunder		0	3 823	0	0
Leverantörsskulder		132 699	95 856	128 499	91 362
Skulder till koncernföretag		16 822	6 400	439 368	173 882
Övriga skulder		6 868	19 652	4 609	17 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	133 309	119 334	125 993	111 917
Skulder till Norrköpings kommun		499	1 110	499	1 110
Summa kortfristiga skulder		290 197	246 175	698 968	395 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 308 403	5 909 083	5 649 510	5 254 675

Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-01-01	2017-01-01	2018-01-01	2017-01-01
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	2	355 824	166 528	84 636	144 795
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-118 962	113 338	117 228	99 123
Erhållen ränta m.m.		5 050	2 618	5 034	2 604
Erlagd ränta		-74 460	-84 324	-62 712	-70 956
Betald inkomstskatt		-16	-33	-6	-13
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		167 436	198 127	144 180	175 553
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-161	400	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		617	-2 719	3 380	-2 836
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		12 132	-1 222	19 913	-12 887
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		47 265	13 854	29 871	12 412
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-3 243	16 399	273 643	29 075
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		224 046	224 839	470 987	201 317
Investeringsverksamheten					
Förvärv av byggnader och mark		0	0	-245 735	-193 506
Försäljning av byggnader och mark		348 697	0	97 554	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	-10 190	-5 320	-5 832	-3 538
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-511 239	-362 990	-261 595	-88 727
Förvärv av koncernföretag	15	0	0	1 800	-56 157
Förvärv av andelar i intresseföretag	16	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
Årets lämnade lån till intresseföretag	17	-122 107	-85 052	-122 107	-85 052
Ny utlåning till utomstående	19	-664	-2 394	-664	-2 394
Återbetalning av lån från utomstående	19	1 705	1 502	1 705	2 273
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-296 298	-456 754	-537 374	-429 601
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott		0	14 586	0	14 586
Koncernbidrag		-16 700	-18 700	-20 650	-23 120
Upptagna långfristiga lån		104 956	252 347	103 438	252 815
Utbetald utdelning		-16 400	-16 000	-16 400	-16 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		71 856	232 233	66 388	228 281
Förändring av likvida medel		-396	318	1	-3
Likvida medel vid årets början		449	131	0	2
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		53	449	1	0

NOTER

1

Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

FORDRINGAR

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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:

Byggnader	Antal år
Standardförbättringar	10
Stomme och grund	100
Fasad, fönster och yttertak	50
Badrum	40
El, VA, ventilation, värme och transport	40
Tekniska installationer	30
Restpost	50
Inventarier, verktyg och maskiner	5

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

	Antal år
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	5

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.

AVSÄTTNINGAR

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

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

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på 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 förvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

2

Nettoomsättning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter uppdelade på rörelsegren				
Bostäder	711 172	723 618	662 243	675 207
Lokaler	94 991	97 667	91 380	92 639
Övrigt	18 027	17 628	16 952	16 639
	824 190	838 913	770 575	784 485
Hysesbortfall uppdelat på rörelsegren				
Bostäder	-10 873	-6 646	-10 563	-6 179
Lokaler	-1 462	-1 864	-1 462	-1 864
Övrigt	-2 811	-2 861	-2 673	-2 756
	-15 146	-11 371	-14 698	-10 799

3

Inköp och försäljning inom koncernen

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	87 565	87 198	1 602	1 691
Andel av inköpen som avser koncernföretag	40 147	41 020	35 152	33 913

4

Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Operationell leasing leasegivare	2018	2017	2018	2017
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	745 036	747 884	695 481	699 493
Mellan 2 till 5 år	52 350	56 921	48 303	55 393
Senare än 5 år	16 984	22 230	16 984	22 230
	814 370	827 035	760 768	777 116

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

5

Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Operationell leasing leasetagare	2018	2017	2018	2017
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	10 508	11 832	9 203	10 549
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	5 453	6 989	4 291	5 828
Mellan 2 till 5 år	15 439	21 862	14 278	19 540
Senare än 5 år	7 878	12 413	7 878	12 413
	28 770	41 264	26 447	37 781

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

6

Ersättning till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	154	338	128	255
Skatterådgivning	445	178	445	135
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	73	76	73	76
	672	592	646	466

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



Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsskötsel	117 034	108 779	110 032	103 027
Reparationer	78 818	86 309	79 108	85 696
Värme	85 017	84 427	82 139	81 437
El	23 719	23 885	21 892	21 568
Vatten	25 447	25 660	24 288	24 597
Avfallshantering	18 198	17 287	17 190	16 397
Kabel-TV och bredband	4 493	4 640	3 759	3 820
Hyresgästföreningen	1 727	2 725	1 703	2 701
Övrigt	55 000	48 638	54 643	49 559
	409 453	402 350	394 754	388 802



Personal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit	213	196	170	154
varav kvinnor	69	71	64	66
varav män	144	125	106	88
Löner, ersättningar m.m.				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	1 790	1 704	1 790	1 704
Pensionskostnader	71	210	71	210
	1 861	1 914	1 861	1 914
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	82 530	76 569	66 860	62 331
Pensionskostnader	12 022	10 511	10 872	9 381
	94 552	87 080	77 732	71 712
Sociala kostnader:	33 118	30 386	28 026	25 832
Summa styrelse och övriga	129 531	119 380	107 619	99 458
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	38	37	7	7
varav kvinnor	11	11	2	2
varav män	27	26	5	5

9

Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Balanserade utgifter för dataprogram	262	207	262	207
Förvaltningsfastigheter	106 926	105 304	95 087	94 029
Markanläggningar	3 790	2 956	1 898	1 096
Inventarier	4 796	4 130	3 571	3 050
	115 774	112 597	100 818	98 382

10

Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-16	-33	-6	-13
Uppskjuten skatt	3 484	-14 880		
Förändr av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader			6 047	-12 040
Avstämning av effektiv skatt	3 468	-14 913	6 041	-12 053
Resultat före skatt	267 695	62 924	4 289	50 125
Skattekostnad 22,00% (22,00%)	-58 893	-13 843	-944	-11 028
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 193	-1 069	-792	-1 026
Ej skattepliktiga intäkter	55 543	1	0	1
Skattemässiga justeringar	3 591	0	1 730	0
Underskottsavdrag som nyttjas i år	937	0		
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	-2		
Förändring Uppskjuten skatt	3 484	0	6 047	0
Summa	3 468	-14 913	6 041	-12 053
Redovisad effektiv skatt	1,29% 3 468	23,70% -14 913	-140,84% 6 041	24,00% -12 053

11

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 267	2 267	2 267	2 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 267	2 267	2 267	2 267
Ingående avskrivningar	-2 005	-1 799	-2 005	-1 799
Årets avskrivningar	-262	-207	-262	-207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 267	-2 005	-2 267	-2 005
Utgående redovisat värde	0	262	0	262

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

12

Förvaltningsfastigheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 917 105	6 704 775	5 945 464	5 752 736
Inköp	249 644	213 108	245 735	193 506
Försäljningar/utrangeringar	-165 857	-778	-165 857	-778
Omklassificeringar	6 960	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 007 852	6 917 105	6 025 342	5 945 464
Ingående avskrivningar	-1 395 312	-1 287 089	-1 336 049	-1 240 961
Försäljningar/utrangeringar	51 892	37	51 892	37
Årets avskrivningar	-110 717	-108 260	-96 985	-95 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 454 137	-1 395 312	-1 381 142	-1 336 049
Ingående nedskrivningar	-63 185	-63 185	-53 313	-53 313
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-63 185	-63 185	-53 313	-53 313
Utgående redovisat värde	5 490 530	5 458 608	4 590 887	4 556 102
Verkligt värde	12 715 915	12 767 521	11 528 507	11 537 024

Bolaget har beräknat marknadsvärdet (verkligt värde) på koncernens fastigheter utifrån avkastningskrav köpt från extern värderare. Avkastningsvärdeberäkningen bygger på diskonterade kassaflöden under en kommande femårsperiod per fastighet och därefter på en egen beräkning av evig direktavkastning. Diskonteringsfaktorn varierar mellan 4,65-7,45 %. Jämfört med föregående år har 81 fastigheter fått sänkt avkastningskrav och 51 fastigheter ökat avkastningskrav. Beräkningen av kassaflöden baseras på antagen inflation på 2 %, normaliserade underhållskostnader och en långsiktig (normaliserad) vakansgrad. Värdeökningen på ca 2 % (mot jämförbart fastighetsbestånd 2017) beror på sänkta avkastningskrav, minskade driftskostnader samt ökade hyror.

13

Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 844	30 686	25 633	22 095
Inköp	10 190	5 320	5 832	3 538
Försäljningar/utrangeringar	-856	-162	-7	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 178	35 844	31 458	25 633
Ingående avskrivningar	-23 781	-19 817	-16 317	-13 267
Försäljningar/utrangeringar	857	167	6	0
Årets avskrivningar	-4 795	-4 131	-3 571	-3 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 719	-23 781	-19 882	-16 317
Utgående redovisat värde	17 459	12 063	11 576	9 316

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

14

Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	265 694	171 000	258 734	170 007
Inköp	506 860	304 331	500 367	288 009
Omklassificeringar	-252 225	-209 637	-238 772	-199 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	520 329	265 694	520 329	258 734
Utgående redovisat värde	520 329	265 694	520 329	258 734

15

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget		Antal/ Kap.andel %	2018-12-31	2017-12-31
Företag och Organisationsnummer	Säte		Redovisat värde	Redovisat värde
Studentbo i Norrköping AB. Org.nr 556543-3744	Norrköping	1 000/100 %	10 000	10 000
Boteknik i Norrköping AB. Org.nr 556712-9639	Norrköping	1 000/100 %	2 336	2 336
Hysesbostädershus1 i Norrköping AB. Org.nr 556658-6344	Norrköping	1 000/100 %	100	100
Strömvillan AB. Org.nr 556638-8939	Norrköping	100/100 %	26 669	26 669
Enspännaren i Norrköping AB. Org.nr 556916-0368	Norrköping	500/100 %	50	50
Norra Lyckorna 2015 AB. Org.nr 559017-4446	Norrköping	100/100 %	144 800	144 800
AKM 18 AB. Org.nr 559112-7021	Norrköping	500/100 %	31 848	31 848
Indgat 1 AB. Org.nr 559129-1371	Norrköping	500/100 %	22 408	24 208
Bilbo i Norrköping AB. Org.nr 559135-7040	Norrköping	500/100 %	50	50
Sexspännaren i Norrköping AB. Org.nr 559135-7099	Norrköping	500/100 %	50	50
			238 312	240 111

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Studentbo i Norrköping AB	23 617	6 053
Boteknik i Norrköping AB	1 873	-202
Hysesbostäderhus1 i Norrköping AB	167 039	0
Strömvillan AB	9 782	4 087
Enspännaren i Norrköping AB	265	1
Norra Lyckorna 2015 AB	56	1
AKM 18 AB	51	1
Indgat 1 AB	53	3
Bilbo i Norrköping AB	50	0
Sexspännaren i Norrköping AB	250 938	250 888

16

Andelar i intresseföretag

	Antal/ Kap.enhet %	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Gamlebro AB					
Org.nr 556791-3990 (säte Norrköping)	50/50 %	6 927	6 445	6 927	6 445
Norrköping Norrevo Fastigheter AB					
Org.nr 559028-5747 (säte Norrköping)	100/1 %	200	200	200	200
		7 127	6 645	7 127	6 645
Gamlebro AB					
Ingående anskaffningsvärde		13 377	10 877	13 377	10 877
Inköp		2 500	2 500	2 500	2 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		15 877	13 377	15 877	13 377
Ingående nedskrivningar		-6 932	-3 734	-6 932	-3 734
Årets nedskrivningar		-2 019	-3 198	-2 019	-3 198
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-8 950	-6 932	-8 950	-6 932
Utgående redovisat värde		6 927	6 445	6 927	6 445
Norrköping Norrevo Fastigheter AB					
Ingående anskaffningsvärde		200	200	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		200	200	200	200
Utgående redovisat värde		200	200	200	200

17

Fordringar hos intresseföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	125 747	40 695	125 747	40 695
Tillkommande	122 107	85 052	122 107	85 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 854	125 747	247 854	125 747
Utgående redovisat värde	247 854	125 747	247 854	125 747

18

Uppskjuten skatt

			2018-12-31
Koncernen	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	429 916	0	88 563
		0	88 563
			2017-12-31
Byggnader och mark	422 653	0	92 984
Underskottsavdrag	4 257	937	0
		937	92 984
			2018-12-31
Moderbolaget			
Byggnader och mark	412 473	0	84 970
		0	84 970
			2017-12-31
Byggnader och mark	413 710	0	91 016
		0	91 016

19

Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 063	4 942
Nya lån	664	2 394
Amorteringar	-1 705	-1 502
Omklassificeringar	-0	-771
Utgående redovisat värde	4 022	5 063

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 063	4 942
Nya lån	664	2 394
Amorteringar	-1 705	-1 502
Omklassificeringar	0	-771
Utgående redovisat värde	4 022	5 063

20

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Avgälder för tomträtt m.m.	1 528	1 907	1 528	1 907
Fastighetsförsäkring	0	5 667	0	5 595
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 417	3 625	2 417	3 201
	3 945	11 199	3 945	10 703

21

Upplysningar om aktiekapital

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

22

Avsättningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld	88 563	92 984	84 970	91 016
	88 563	92 984	84 970	91 016

23

Långfristiga skulder till Norrköpings kommun

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Amortering efter 5 år	4 386 910	4 283 468	3 759 308	3 657 384
	4 386 910	4 283 468	3 759 308	3 657 384

24

Långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	36 200	36 200	36 200	36 200
Amortering efter 5 år	1 514	0	1 514	0
	37 714	36 200	37 714	36 200

25

Checkräkningskredit

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	5 000 000	4 800 000	4 257 000	4 079 000

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

26

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	11 946	11 457	9 694	9 203
Förutbetalda hyresintäkter	72 614	54 771	68 450	50 372
Övrigt	48 749	53 106	47 849	52 342
	133 309	119 334	125 993	111 917

27

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	115 774	112 597	100 818	98 382
Resultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-234 737	741	16 152	741
	-118 963	113 338	116 970	99 123

28

Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	993 765
årets vinst	10 330
	1 004 095

Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	100 000
i ny räkning överföres	904 095
	1 004 095

29

Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensåtagande Fastigo	1 589	1 435	1 305	1 146
	1 589	1 435	1 305	1 146

Borgensåtagande mot Fastigo kan max uppgå till redovisat belopp.

Enligt Fastigos stadgar ska, när förhållanden medger det, inbetalda medel återbetalas till medlemmarna.

30

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser noterade.

31

Hållbarhetsrapport

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

32

Koncernförhållanden

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

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

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

33

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Undertecknat

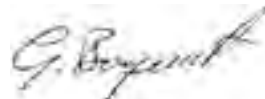
Norrköping den 25 februari 2019



THOMAS IDENÅS
Ordförande



STEFAN ARRELID



GUNNAR BOQUIST
Verkställande direktör



DANIEL COLLIN



CLAES EGNELL



MARIA ÖHRSTRÖM



MUTLU RÜYA



ANNETTE SJÖ

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2019

Ernst & Young AB



PETER VON KNORRING
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hyresbostäder i Norrköping AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12-33 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 12-33 i detta dokument. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncern-

redovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig

osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hyresbostäder i Norrköping AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Norrköping den 4 mars 2019

Ernst & Young AB



PETER VON KNORRING

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Hyresbostäder i Norrköping AB

Organisationsnummer 556064-5847

Till fullmäktige i Norrköpings kommun

Organisationsnummer 212000-0456

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

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

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

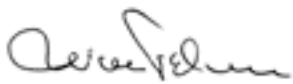
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställa ägardirektiv.

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Norrköping den 4 mars 2019



URBAN PEHRSSON



TOMMY SVENSSON

Fastighetsbestånd

HYRESBOSTÄDER	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Såpkullen										
Kommunalrådet 1	1951	1961	71 581	99	7 617	1	138	7 938	1 042	18 779
Kanslirådet 1	1948	1966	84 953	119	8 263	5	228	9 629	1 165	41 287
Törnrosa 6	1948	1962	64 942	88	6 210	3	130	7 248	1 167	29 198
Sekreteraren 5	1950	1962	12 388	12	798	9	1 482	942	1 180	6 604
Sekreteraren 4	1950	1981	58 492	96	5 868	0	0	7 191	1 225	29 919
Sekreteraren 3	1950	2002	94 421	139	8 697	1	59	10 592	1 218	59 792
Borgmästaren 4	1951	1972	12 459	18	1 319	1	38	1 539	1 167	4 857
Notarien 7	1952	1987	32 047	54	3 075	1	28	3 918	1 274	21 421
Notarien 5	1952	2003	31 488	48	2 733	0	0	3 503	1 282	20 727
Notarien 6	1960	1960	31 173	42	3 648	2	60	3 489	956	19 395
Aktuarien 1	1948	1948	12 495	22	1 362	0	0	1 633	1 199	9 339
Eknäs 22	1948	1968	7 554	12	804	0	0	937	1 166	3 559
Kyrkoherden 5	1946	1990	32 881	51	3 428	0	0	3 914	1 142	32 197
Totalt Såpkullen			546 874	800	53 822	23	2 163	62 472	1 161	297 074
Hageby										
Taket 1	1956	1956	36 278	57	4 209	1	151	4 285	1 018	5 730
Gaveln 2	1957	1957	31 044	71	3 156	9	799	4 291	1 360	40 568
Golvet 4	1958	1969	46 302	84	5 497	6	538	5 230	951	21 552
Virket 1	1957	1957	35 356	64	4 168			4 255	1 021	11 827
Muren 2 + 3	1958	1958	75 455	126	8 346	2	91	8 758	1 049	9 268
Muren 4	1959	1959	24 507	36	2 790			2 807	1 006	2 442
Muren 5	1958	1958	37 512	66	4 167	1	40	4 473	1 073	14 513
Muren 6	1958	1958	36 151	72	3 894	1	89	4 400	1 130	6 502
Golvet 3	1965	1965	30 400	46	3 753			3 529	940	7 082
Gaveln 3*	2000	2000	838							3 056
Taket 2*	2000	2000	1 014							
Spånet 6	1965	1965	1 654	1	106			107	1 012	12
Spånet 8	1965	1965	1 654	1	106			109	1 027	11
Stämpan 8	1965	1965	1 656	1	106			107	1 008	11
Stämpan 5	1965	1965	1 654	1	106			107	1 008	11
Fogen 4	1965	1965	1 655	1	106			108	1 022	12
Falsen 4	1965	1965	1 654	1	106			112	1 061	121
Porten 6	1965	1965	133 308	198	15 445	8	536	15 451	1 000	73 795
Porten 5	1965	1965	87 306	132	10 183			10 211	1 003	48 250
Porten 17	1982	1982	889			1	320			585
Porten 4**			0							83
Totalt Hageby			586 287	958	66 244	29	2 564	68 340	1 032	245 433
*Garage **Ej bebyggd										
Ljura										
Kardusen 3	1954	1954	68 644	120	8 219	1	40	9 888	1 203	132 477
Kardusen 12	1953	1953	233 649	369	22 169	13	4 405	27 899	1 258	349 217
Kardusen 11	1952	1976	189 834	270	17 730	3	1 244	22 043	1 243	139 301
Kardusen 10	1954	1976	59 516	98	5 770			7 443	1 290	63 653
Kolonien 14-15	1938	1987	14 038	18	1 350			1 518	1 124	11 139
Åkerkroken 3	1943	1963	10 246	15	1 014			1 132	1 117	6 690
Kardusen 2	1993	1993	135 003	141	13 123	5	566	15 064	1 148	87 789
Totalt Ljura			710 930	1 031	69 375	22	6 255	84 987	1 225	790 265

Ringdansen	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Brutthyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Ringdansen 1	1968	1980	103 476	195	15 298	4	265	14 110	922	106 753
Ringdansen 2	1969	1989	73 000	97	7 324	13	5 841	6 843	934	157 419
Ringdansen 3	1969	1991	75 204	146	10 910	2	5 435	10 230	938	125 574
Ringdansen 4*	1970	1996	0			13	2 928			14 061
Ringdansen 5	1970	1992	69 723	124	10 426	3	7 620	9 647	925	274 239
Ringdansen 6	1970	1977	103 897	163	12 902	3	6 146	12 001	930	95 370
Ringdansen 7	1971	1981	85 935	183	12 741	1	98	12 089	949	123 834
Rotflyet 1	2018	2018	iu	56	3 664			5 660	1 545	88 831
Totalt Ringdansen			511 235	964	73 265	39	28 333	70 581	963	986 081

* Centrumanläggning

Ektorp										
Hörnan 3	1964	1964	144 839	183	14 158	1	83	16 911	1 194	126 968
Klubben 1	1964	1964	20 205	31	2 218			2 551	1 150	6 012
Klubben 2	1964	1964	30 800	47	3 298			3 966	1 202	9 368
Laget 2	1964	1964	62 270	93	6 852	1	107	7 589	1 108	25 740
Kedjan 1	1964	1964	56 232	81	6 251			6 727	1 076	26 037
Domaren 1*										9 203
Hörnan 4	1966	1966	26 151	36	2 904			3 108	1 070	8 033
Laget 1**	1965		0			1	27			378
Fenix 6	1992	1992	158 695	78	6 897	3	559	8 426	1 222	44 318
Fenix 2	1992	1992	Samtaxmed Fenix 6	81	7 059	1	87	8 830	1 251	41 558
Totalt Ektorp			499 192	630	49 637	7	863	58 108	1 171	297 615

* Under byggnation **Tvättstuga

Centrum										
Hatten 16	1975	1975	79 525	157	7 651	3	1 123	8 731	1 141	54 496
Flaggan 16	1959	1980	23 080	33	2 142	1	137	2 519	1 176	10 200
Flaggan 18	1984	1985	26 955	29	1 990	1	675	2 424	1 218	13 964
Svärdet 11	1904	1978	12 851	17	1 033	4	238	1 347	1 304	10 183
Svärdet 10	1900	1974	4 107	6	389			435	1 118	1 396
Elden 4	1894	1984	38 761	40	3 479	2	238	4 100	1 178	37 830
Lübeck 22	1959	1989	24 077	30	2 207	1	119	2 615	1 185	22 660
Vattenkonsten 2	1988	1988	40 376	47	3 672			4 502	1 226	50 595
Korpen 19	1957	1983	44 400	32	2 240	6	1 501	2 903	1 296	46 814
Konstantinopel 17	1857	1959	21 463			7	2 378			41 555
God Vän 22	1918	1985	10 497	12	913	1	265	971	1 063	11 175
God Vän 12	1924	2004	13 742			3	1 174			11 508
God Vän 34	1929	1959	17 326	16	1 877	1	50	1 850	985	20 459
Danserskan 1	1938	1981	14 499	16	1 468	2	92	1 502	1 023	9 542
Danserskan 2	1956	1956	17 606	20	1 535	3	581	1 746	1 137	16 564
Danserskan 3	1903	1960	6 765	17	699			777	1 111	6 393
Danserskan 4	1902	1990	12 595	18	1 143	1	30	1 376	1 204	10 353
Höjden 15*	1878		0			2	5 085			73 151
Höjden 16	1940	1988	27 529	34	1 708	3	811	2 291	1 341	23 758
Höjden 17	1914	1959	14 173	20	1 360	3	115	1 499	1 102	15 840
Almen 9	1897	1930	14 704	15	1 474	2	125	1 603	1 088	6 342
Almen 6	1897	1974	18 064	29	1 706			1 965	1 152	6 614
Almen 7	1904	1930	12 133	15	1 239	1	90	1 356	1 094	4 024
Dalkarlen 15	1905	1985	11 969	12	1 030	3	235	1 127	1 094	11 280
Klockan 11	1907	1971	14 494	14	1 450	1	47	1 586	1 094	2 126
Klockan 10	1908	1971	12 546	18	1 151	1	93	1 390	1 208	1 920
Klockan 14	1946	1974	23 059	33	2 142	1	147	2 517	1 175	6 501
Totalt Centrum			557 296	680	45 698	53	15 349	53 129	27 713	527 242

*Värdboende

Östantill	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Sumpen 6	1964	1964	101 139	152	10 103	3	183	11 587	1 147	35 463
Kannan 18	1973	1973	66 448	108	6 363	4	377	7 188	1 130	19 813
Granen 9	1972	1972	81 433	151	7 834	1	173	8 891	1 135	28 285
Grundverket 10	1976	1976	87 054	131	7 936	1	697	8 888	1 120	69 593
Trasten 11	1987	1987	31 659	36	2 826	1	73	3 480	1 231	14 713
Lärkan 4	1900	1973	14 179	27	1 365	1	43	1 591	1 165	9 823
Lärkan 3	1900	1973	7 620	16	729			871	1 195	3 392
Lärkan 10	1900	1973	7 620	16	729			877	1 204	4 304
Lärkan 8	1898	1972	14 962	24	1 505			1 645	1 093	2 186
Smedjan 9	1892	1984	17 176	17	1 371	4	561	1 633	1 191	14 700
Brynjan 1	1948	1986	9 589	13	1 036			1 160	1 120	7 836
Ladan 6	1987	1987	12 609	19	1 305			1 556	1 192	11 823
Vallen 2	1931	1970	10 339	15	1 048			1 122	1 071	7 999
Vallen 1	1930	1984	19 710	22	1 835	5	354	1 915	1 044	15 279
Vallen 11	1932	1983	6 772	7	709			721	1 017	3 679
Kärven 10	1933	1984	7 196	9	719			798	1 110	4 666
Kärven 8	1933	1985	7 674	9	750			828	1 105	3 833
Fotogenen 2*	1976	1976	4 649			1	1 350			9 279
Totalt Östantill			507 828	772	48 163	21	3 811	54 751	1 137	266 669

*Industribygggnad

Nordantill	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Plysaren 10	1968	1968	63 108	90	7 454	2	744	6 692	898	42 302
Plysaren 16	1968	1968	60 803	91	7 440			6 739	906	32 041
Plysaren 15	1968	1968	59 030	85	7 044	3	514	6 405	909	28 108
Vargen 6	1900	1981	12 589	16	1 205	3	520	1 281	1 063	12 136
Vargen 4	1925	1972	10 465	23	1 164			1 269	1 091	1 541
Vesslan 8	1897	1971	4 215	11	436			517	1 186	1 298
Vesslan 4	1904	1973	4 718	10	524			568	1 083	1 649
Vesslan 11	1904	1973	4 577	11	511			548	1 072	1 352
Vesslan 10	1905	1973	9 061	8	534			553	1 035	2 574
Vesslan 9	1905	1973	Samtaxmed Vesslan 10	8	532			542	1 020	190
Vesslan 12	1904	1973	12 508	28	1 377			1 523	1 106	2 133
Krukan 14	1929	1984	9 805	11	878	2	196	969	1 103	7 338
Källan 9	1975	1975	9 538	14	936			1 044	1 115	2 060
Källan 8	1904	1975	37 521	63	3 736	3	124	4 195	1 123	18 242
Täppan 21	1914	1981	17 389	27	1 731	1	135	1 820	1 052	7 875
Bladet 17	1911	1986	5 587	8	542			616	1 137	3 227
Bladet 21	1904	1950	11 042	19	1 158	1	46	1 234	1 066	1 953
Bladet 18	1910	1960	4 735	7	493			521	1 058	1 122
Bladet 19	1903	1985	16 676	31	1 631			1 830	1 122	9 236
Bladet 20	1990	1990	62 635	59	4 719	6	1 100	5 650	1 197	37 556
Pokalen 25	1946	1983	14 196	17	1 357	3	170	1 450	1 068	9 119
Rosenträdet 2	1946	1946	15 752	24	1 820			1 916	1 053	16 825
Trädan 2	1957	1957	41 742	70	4 494			5 068	1 128	44 386
Tuvan 4	1960	1960	39 200	84	4 376			4 891	1 118	54 297
Totalt Nordantill			526 892	815	56 092	24	3 549	57 840	1 031	338 558

Åby	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Häradsveden 4:1	1951	1959	14 496	36	2 049	2	66	2 050	1 000	6 142
Häradsveden 4:2	1951	1959	Samtax med Härad. 4:1	15	948	1	44	1 025	1 081	2 826
Klingstadlotten 1:129*	1953	1953	0							350
Röjningen 2:57	1953	1953	33 589	59	3 681	11	354	3 866	1 050	20 769
Röjningen 2:79	1953	1953	Samtax med Röjn. 2:57	54	3 008	1	88	3 252	1 081	12 997
Röjningen 2:84	1962	1962	30 623	36	2 274			2 236	983	10 780
Röjningen 2:88	1962	1962	Samtax med Röjn. 2:84	36	2 349	2	139	2 247	957	12 640
Röjningen 2:89	1962	1962	Samtax med Röjn. 2:84	27	1 869			1 733	927	16 132
Åby 10:2	1983	1983	54 916	128	9 481	4	605	10 092	1 064	55 059
Åby 10:28**	1983	1983	Samtax med Åby 10:2							7
Jursla 16:1	1966	1978	17 988	53	3 725	2	13	3 526	946	12 642
Ättetorp 2:2	1970	1970	118 424	75	5 049			4 037	800	14 088
Ättetorp 2:3	1970	1970	Samtax med Ättet. 2:2	79	5 084	3	499	4 114	809	15 612
Ättetorp 2:4	1968	1970	Samtax med Ättet. 2:2	73	5 043			4 008	795	13 779
Ättetorp 2:5	1972	1970	Samtax med Ättet. 2:2	51	3 718			2 865	771	10 689
Ättetorp 2:6	1971	1970	Samtax med Ättet. 2:2	57	4 179			3 227	772	11 820
Ättetorp 2:7	1970	1970	Samtax med Ättet. 2:2	60	4 694			3 612	770	13 150
Totalt Åby			270 036	839	57 151	26	1 808	51 891	908	229 481
*Värmecentral **Garage										
Skärblacka										
Kullerstads-Åby 1:122*	2003	2003	149							6
Kullerstads-Åby 1:119*	1962		82							135
Kullerstads-Åby 1:126	1965	1973	15 273	52	3 078			3 177	1 032	6 940
Kullerstads-Åby 1:127	1965	1972	8 429	24	1 620	1	74	1 628	1 005	4 915
Kullerstads 13:1	1966	1988	43 888	101	8 456	4	417	7 798	922	34 470
Totalt Skärblacka			67 821	177	13 154	5	491	12 603	958	46 466
*Garage										
Krokek										
Krokeks-Hult 1:179	1962	1974	10 519	32	1 626	1	55	1 900	1 169	7 175
Krokeks-Hult 1:172	1993	1993	8 641	20	1 230	2	122	1 416	1 151	9 194
Råssla 1:117*	2008		0	14	821	4	4 243	980	1 193	75 745
Råssla 1:255	1968	1968	26 347	61	4 707	3	218	4 558	968	17 907
Krokeks-Hult 1:195**	1988	1988	11 029	21	1 811	2	315	1 562	863	10 409
Kvarsebo 3:46**	1991	1991	9 696	13	1 008			801	795	5 661
Totalt Krokek			66 232	161	11 203	12	4 953	11 217	1 001	126 091
*Vårdboende **Kallhyra										
Klockaretorpet										
Cittran 1	1977	1977	35 552	60	3 657	1	250	4 124	1 128	12 513
Bastuban 1	1975	1975	42 534	61	4 969	1	175	5 470	1 101	16 871
Saxofonen 1	1977	1977	67 591	80	7 808	1	157	8 196	1 050	29 864
Spinetten 3	1979	1979	26 545	30	2 932	1	222	3 061	1 044	14 628
Spinetten 1	1977	1977	23 075	27	2 660			2 790	1 049	10 998
Klarinetten 5	1981	1981	75 931	113	8 538	5	480	8 978	1 052	35 265
Valthornet 128	1983	1983	77 342	97	8 557	2	636	9 176	1 072	41 094
Trombonen 1	1984	1984	78 713	102	9 084	1	323	9 684	1 066	49 767
Trombonen 3	1986	1986	93 596	111	9 677	3	766	10 352	1 070	47 247
Klarinetten 3	1982	1991	6 022			8	1 494			12 546
Tjuren 3	1929	1989	12 545	12	1 052			1 168	1 110	10 440
Mesen 13*			18 750							12 543
Lyrän 1**	2012		0			2	5 728			146 137
Totalt Klockaretorpet			558 196	693	58 934	25	10 231	62 999	1 069	439 912
*Under byggnation **Vårdboende										
TOTALT HYRESBOSTÄDER			5 408 819	8 520	602 738	286	80 372	648 920	1 077	4 590 887

	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
STUDENTBO										
Assessorn 9*	1948	1960	11 631	43	1 075			1 598	1 487	7 949
Dalkarlen 16*	1999/2016	1999	92 500	265	5 440			11 147	2 049	117 097
Konstantinopel 4*	2003	2003	24 912	57	1 473			2 751	1 868	26 294
Klockan 20**	2015	2015	46 600	99	2 440			4 925	2 019	84 669
Täppan 5*	1902	1997	7 671	25	391	1	161	727	1 859	5 160
Busken 3*	1935	1997	14 615	39	815	1	123	1 540	1 890	9 584
Vågskålen 8*	1975	1986	56 487	130	2 633	2	1 047	5 289	2 009	46 068
TOTALT STUDENTBO			254 416	658	14 267	4	1 331	27 978	1 961	296 821

*Studentbostäder har 10-månadershyror

STRÖMVILLAN										
Ormen 21	2015	2015	55 400	43	3 093			5 202	1 682	100 057
Ormen 22	2016	2016	50 000	56	4 044			6 768	1 674	118 010
Ormen 23	2016	2016	18 200	41	2 986			4 968	1 664	99 271
Ormen 24	2016	2016	13 200	28	2 035			3 402	1 672	66 547
TOTALT STRÖMVILLAN			136 800	168	12 158	0	0	20 341	1 673	383 885

NORRA LYCKORNA										
Vulkan 8*	1995	1995	9 699			1	1 280			155 301
TOTALT NORRA LYCKORNA			9 699			1	1 280			155 301

*Lagerbyggnad

INDGAT 1										
Ritsaren 8	1967	1967	6 143			7	2 903			30 966
TOTALT INDGAT 1			6 143			7	2 903			30 966

AKM 18										
Munken 18*	1985	1985	5 341			1	1 500			32 670
TOTALT AKM 18			5 341			1	1 500			32 670

*Industribyggnad

TOTALT HYRESBOSTÄDER KONCERN			5 821 218	9 346	629 163	299	87 386	697 239	1 108	5 490 530
-------------------------------------	--	--	------------------	--------------	----------------	------------	---------------	----------------	--------------	------------------



HYRESBOSTADER.SE