



ÅRSREDOVISNING
2021

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER



Året som gått

2021 firade Hyresbostäder 75 år. Sedan 1946 har vi jobbat för ett Norrköping att trivas i 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, alltid i Norrköpingsbornas tjänst. Jubileet uppmärksammades på olika sätt, bland annat valde kommunen att lyfta fram oss som ett av motiven i kaktusplanteringen vid Hörsalsparken.

VISION 2040

Under hela 2021 har vi arbetat med att ta fram och förankra vår nya vision för 2040. Tack vare smarta digitala verktyg och ett stort engagemang bland våra medarbetare har vi kunnat samla tankar och idéer kring visionen under hela året. Ett viktigt delmål nåddes i december 2021, då ett 15 tal medarbetargrupper ställde ut sin bild

av framtiden och visionen i en visionsvernissage i Värmekyrkan. Arbetet med visionen kommer fortsätta under 2022.

EN FANTASTISK ARBETSPLATS!

För tredje året i rad har vi blivit certifierade som en av landets bästa arbetsplatser av Great Place To Work. Certifieringen är bevis på att våra medarbetare trivs och att det finns ett högt engagemang, en bra gemenskap och att man känner sig uppskattad på jobbet. Vi har kommit långt på den här resan och fortsätter satsa för att skapa en arbetsplats som gör att vi får behålla, utveckla och attrahera framtidens medarbetare.

Norrköpingskontraktet gäller – vi fortsätter att leverera!



Aktern, Lindö Strand



SI ALLA SKA KUNNA HITTA ETT HEM ATT TRIVAS I

Vårt huvuduppdrag är att förse Norrköpingsborna med attraktivt boende i lägen, storlekar och kostnadsnivåer som passar alla.

75,6%

I vår årliga AktivBo-enkät får vi ett viktigt mått på hur nöjda kunderna är. 2021 svarade **75,6 procent** av hyresgästerna att de är **nöjda** eller **mycket nöjda** med sin **lägenhet**. Siffran för 2020 var 74,1 procent.

Sedan ett par år har vi beskrivit vårt breda uppdrag som ett kontrakt: "Norrköpingskontraktet". För oss är det viktigt att kunna leverera i enlighet med kontraktet, därför tar våra aktiviteter under året avstamp i de fem paragraferna.

NYRENOVERAT!

Två stora renoveringsprojekt färdigställdes under året och både befintliga hyresgäster samt nya fick tillgång till sina nyrenoverade lägenheter under sommaren.

Skolgatan 19: Före detta studentlägenheter omdanades till så kallade "småor" – mindre lägenheter som passar perfekt för det första egna boendet, eller för den som söker ett kompakt boende i cityläge.

Generalsgatan 46: Hela fastigheten har renoverats och erbjuder nu härliga trerummare i nyskick att trivas i.

NYPRODUKTION

Nodhuset: I Sandbyhov håller en ny, modern blandad stadsdel med bostäder, service och vackra parkmiljöer på att växa fram. Hyresbostäders bidrag är 42 lägenheter i Nodhuset, där inflyttning påbörjades efter sommaren. De sju övre våningarna innehåller bostäder, medan de nedre planen erbjuder vårdcentral, folk tandvård, BVC och service. Nodhuset är dessutom Hyresbostäders första helt rökfria hus.

Aktern, Lindö Strand: Den 21 oktober sattes spaden i marken för Hyresbostäders första projekt i Lindö. Området är naturskönt beläget, med utsikt över Bråviken och med närhet till skog och natur. Här byggs flertalet bostäder – villor, radhus och lägenheter. Bostäderna uppförs enligt Miljöbyggnad nivå Silver med höga krav på till exempel låg energiförbrukning, god inomhusmiljö och sunda material. Preliminär inflyttning är sommaren 2023.

Yllefabriken etapp 2: I oktober var det också säljstart för bostadsrätter i etapp två av Yllefabriken. Vid gaveln av den återbrukade fastigheten byggs en 17 våningar hög tillbyggnad med 35 bostäder. Dessa får en modern känsla, invändig rymd – och en helt oslagbar utsikt; byggnaden blir en av Norrköpings högsta och ett unikt bidrag till stadens siluett. Inflyttning beräknas till hösten 2022.

ÖKAD
TRYGGHET!

80,1%

Den upplevda tryggheten hos våra hyresgäster ökar. **80,1 procent** uppger att de är **nöjda** eller **mycket nöjda**. Siffran för 2020 var 78,7 procent.



§2 ALLA SKA KUNNA KÄNNA SIG TRYGGA DÄR DE BOR

Vårt arbete för ett tryggare Norrköping handlar mycket om förebyggande, proaktiva satsningar för att öka trivsel, gemenskap, skapa meningsfull fritid och få människor i staden att se nya möjligheter.



KLOCKET MÖTER KONSTEN

I Klockaretorpet pågick under 2021 ett konstprojekt med Hyresbostäder och Norrköpings Konstmuseum i samverkan med Samhällsbyggnadskontoret, Eon och Hyresgästföreningen. Skapande aktiviteter blandades med föreläsningar, workshops och kurser. En del konstverk blev permanenta, andra temporära. Målet är att konceptet ska spridas till andra stadsdelar. Medskapandeprocesser bidrar till att de boende lär känna varandra, hittar nya sätt att uttrycka sig samt får möjlighet att påverka sin boendemiljö och utveckla grannsamverkan.

NÄR GODA KRAFTER SAMVERKAR

För drygt fem år sedan hamnade Klockaretorpet på den nationella listan över ”utsatta områden” och uppfattades då som ett område med hög social oro. Efter drygt fem år av samverkan mellan Hyresbostäder, Svenska kyrkan, idrottsrörelsen, föreningslivet, polis och kommun är det klart att Klockaretorpet inte längre platsar på listan. De boende själva har dessutom i de senaste årens trygghetsmätningar bekräftat den uppfattningen.

ÖSTERGÖTLANDS FÖRSTA PEP-PARK LIGGER I SKÄRBLACKA

Under 2021 anlades en så kallad Pep Park intill vår nyproduktion i Skärblacka. Hyresgäster, Skärblackabor och elever från Parksskolan deltog i utformning och innehåll till den framtida parken. Pep Park är ett koncept framtaget av Generation Pep, visionen är att alla barn och ungdomar i Sverige ska ha möjligheten och viljan att leva ett aktivt och hälsosamt liv. En stor invigning planeras till våren 2022.

PORTALEN 10 ÅR!

Sedan 2011 har Portalen genom flera partnerskap, engagemang och hårt arbete stöttat människor i deras personliga utveckling och deras väg mot en ljusare framtid och egen försörjning. Under årens lopp har tusentals personer deltagit i verksamheten och för många har Portalens verksamhet inneburit en betydligt snabbare väg till etablering i Norrköping. Portalen drivs i ett partnerskap mellan Hyresbostäder, Svenska kyrkan, Norrköpings kommun, ABF och Mariebergs Folkhögskola.



MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Vi arbetar ständigt med energieffektivisering och åtgärder har utförts inom flera områden som el, värme och ventilation. En central del i arbetet är ny teknik, som ger både lägre energianvändning och bättre komfort för våra hyresgäster. Vår målsättning är att minska energianvändningen med 30 procent jämfört med 2005. Vi har arbetat målinriktat och intensivt i över 10 år. Tillsammans med våra hyresgäster och med hjälp av tekniska lösningar har vi hittills minskat energianvändningen med 25 procent.

HALVERA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av klimat- och miljöpåverkan i Sverige och våra aktiviteter bidrar även till påverkan i andra länder. Enligt Boverket så står fastighet- och byggsektorn för cirka 19 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. Därför har vi antagit ett viktigt och utmanande mål: Till 2030 ska vi ha halverat utsläppen av konsumtionsbaserade växthusgaser jämfört med 2020.

MINSKA RESTAVFALLET MED EN FJÄRDEDEL

Restavfallet är det som blir kvar när alla de andra stegen i källsorteringen är utförda. Till 2030 ska våra hyresgästers restavfall ha minskat med 25 procent, jämfört med 2020. För att kunna nå målet behöver fler sortera sitt avfall rätt, något som leder till ökade cirkulära flöden. Under 2021 påbörjades implementeringen av ett nytt skyltsystem som gör det enklare för våra hyresgäster att sortera rätt.

NYTT KONCEPT: HEMTA C/O HYRESBOSTÄDER

Vid Gamla Övägen 16, i Såpkullen, ligger Hemta c/o Hyresbostäder, som en ny samlingspunkt i Norrköping. Här kan våra hyresgäster hämta sina paketleveranser, pumpa och serva sina cyklar, ladda sina elbilar och handla mat i foodtrucks. I det flexibla modulformade utförandet kommer konceptet att kunna anpassas efter de behov som finns bland invånarna. Hemta c/o Hyresbostäder lanserades i maj 2021.



\$3 ALLA ÄR VÄRDA EN HEMSTAD SOM INSPIRERAR

Som stadens största hyresvärd och en av de ledande aktörerna inom stadsutvecklingen, vill vi ligga i framkant inom hållbarhet och miljöfrågor. Men också när det gäller innovativa nya lösningar som ökar livskvaliteten för alla.

84,3%

I undersökningen anger **84,3 procent** att de är **nöjda** eller **mycket nöjda** med de **allmänna utrymmena**. Siffran för 2020 var 84,8 procent.

JUNIORLAGET - SOMMARJOBBen SOM GÖR NYTTA PÅ ALLA PLAN

Varje år erbjuder vi sommarjobb till Norrköpings ungdomar, 2021 var inget undantag. 75 ungdomar fick möjlighet att under ett antal veckor få bra arbetslivserfarenhet, utveckla sin samarbetsförmåga, ta ansvar och knyta nya kontakter. Juniorlaget gjorde en stor insats genom att hålla riktigt rent och snyggt i våra områden.

KAMPANJ: RENT OCH SNYGGT!

Under året genomfördes en kampanj med våra bovärdar i huvudrollen. Kommunikationsinsatsen lyfte fram bovärdarnas gedigna arbete, men också hur viktigt och enkelt det är att alla hjälps åt för att få ett område som är rent och snyggt.



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

Till en levande, vacker stadsbild hör inte skräp och klotter. Därför jobbar vi på Hyresbostäder ständigt för att hålla våra områden rena och fina, men ansvaret delar vi med alla Norrköpingsbor. En ren och fin stad är en trevlig och trygg stad.

80,3%

80,3 procent av våra hyresgäster tycker att det är **rent och snyggt** där de bor. Förra årets siffra var 80,8 procent.





\$5 ALLA ÄR VÄRDA EN VÄRD SOM LYSSNAR PÅ ALLA

Att vara lyhörda gentemot våra kunder och ha god tillgänglighet är självklart för oss.

90,7%

90,7 procent känner sig **tagna på allvar** och är **nöjda** eller **mycket nöjda**. Siffran för 2020 var 91,8 procent.

ÅRETS NKI-RESULTAT

Vi jobbar helst nära våra kunder och bovärdarna i våra områden fyller en viktig funktion. Vi lägger också stor vikt vid våra kundundersökningar, eftersom de ger oss svar på vad som fungerat bra och vad som fungerat mindre bra. Baserat på kundundersökningarna sammanställer vi individuella handlingsplaner område för område. Efter analys av årets kundundersökning kommer vi bland annat att renovera förråd och fortsätta göra rent, snyggt och tryggt. De nya skyltsystemen kommer att etableras i alla miljörum. Vi fortsätter också att jobba med tryggheten och installerar tagg-system till dörrar i de fastigheter och utrymmen där det behövs.



84,6%

Nöjda / Mycket nöjda.

Ta kunden på allvar, rent och snyggt, trygghet och hjälp när det behövs.

Bostadsbolag i hela landet **80,7%**



77,2%

Nöjda / Mycket nöjda.

Lägenheten, utemiljön och allmänna utrymmen.

Bostadsbolag i hela landet **76,6%**



VD har ordet



Ofrånkomligen präglades även 2021 av pandemin. Ett andra år av restriktioner och oro, vilket nästan gjorde det onormala normalt. På sätt och vis är det väl också så. Vi har alla fått tänka om, ställa om och utveckla nya sätt att leva vårt arbets- och vardagsliv. Min tro är att mycket av det som vi nu vant oss vid, kommer vi också fortsätta med. Men då hoppas jag vi gör det för att vi vill och tycker det är bättre. Inte för att vi måste eller tvingas till det.

Den omställning vi alla medverkat i har krävt att alla bidrar. Vilket också skett. Jag vill därför börja med att tacka både våra hyresgäster och alla medarbetare, som tillsammans på ett bra och respektfullt sätt har hanterat en mycket ovanlig och långdragen situation. Även om vi på grund av smittspridningsriskerna och restriktionerna i samhället inte, på ett säkert sätt, har kunnat genomföra alla våra projekt som planerat, så har det mesta ändå fungerat väldigt bra. Våra hyresgäster – och inte minst våra medarbetare – har visat enorm förståelse och hjälpsamhet, vilket gör mig både glad och stolt.

Men pandemi till trots. Livet måste gå vidare och vårt viktiga uppdrag att skapa trygga, trivsamma och attraktiva boendemiljöer är mer än högaktuellt. Alla de mål och ambitioner som vi gick in i 2021 med, har också i stort uppnåtts. Bland många goda exempel vill jag här lyfta fram två. Det första är att vi trots rådande omständigheter har lyckats bibehålla vårt höga förtroende för hur vi sköter och tar hand om våra hus, hyresgästernas hem. I den årliga kundenkäten anger fler än nio av tio hyresgäster att de trivs med oss. Och när det gäller den upplevda tryggheten så har den till och med ökat, vilket vi är ganska ensamma om jämfört med andra bostadsbolag som genomför samma typ av mätning. Det andra exemplet handlar om att vi för tredje året i rad är

certifierade som ett Great Place To Work. Denna globala mätning av engagemang och tillit bland våra medarbetare bekräftar och stärker vårt fortsatta arbete som arbetsgivare. Ekonomin är fortsatt god och stabil, vi minskar förbrukningen av energi och ökar andelen förnyelsebar energi, vi uppskattas av våra hyresgäster, våra nya hus är attraktiva och vi håller fortsatt hög takt i renoveringar och underhåll. Så, ja – det vill jag gärna betrakta som något vi vill kunna säga är normalt.

Tillsammans har vi dessutom arbetat och agerat så bra att Klockaretorpet inte längre finns med på Polisens lista över särskilt utsatta områden. Det, ihop med att Hageby lämnade listan för två år sedan är något mycket ovanligt jämfört med andra orter i Sverige. Det visar att vårt enträgna arbete med egna insatser för stadsdelsutveckling och samverkan med kommunen, polis och andra aktörer i våra områden verkligen ger resultat.

FRAMTIDEN FRAMFÖR OSS

Under 2022 fortsätter vi arbeta för att tillgodose såväl Norrköpings tätort och övriga orter i kommunen med fler bostäder. Det som står högst bland prioriteringarna här är att skapa bostäder till rimliga hyresnivåer som passar alla. Nya bostäder skapas just nu bland annat i Lindö, Skärblacka, Inre Hamnen och Yllefabriken.

Vi kommer även ta ytterligare steg på vår digitaliseringsresa. Jag är övertygad om att det kommer innebära högre effektivitet och ännu bättre service, tillgänglighet och flexibilitet för våra hyresgäster. Det går inte heller att undvika några ord om de klimatfrågor och utmaningar som vi alla står inför. För oss innebär det både att säkra och trygga våra fastigheter för mer extrema väderförhållanden, samt att säkerställa möjlighet till klimatsmarta val – i allt från hur vi reser och väljer material, till hur vi kan återbruka mer och bättre, och oftare välja cirkulära lösningar i vårt dagliga arbete. För att lyckas med detta satte vi under 2021 nya mål för vårt klimatavtryck, och handlingsplaner för hur vi ska nå dit.

Hyresbostäder står med andra ord väl rustade för att möta framtiden. Vi ses där.



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

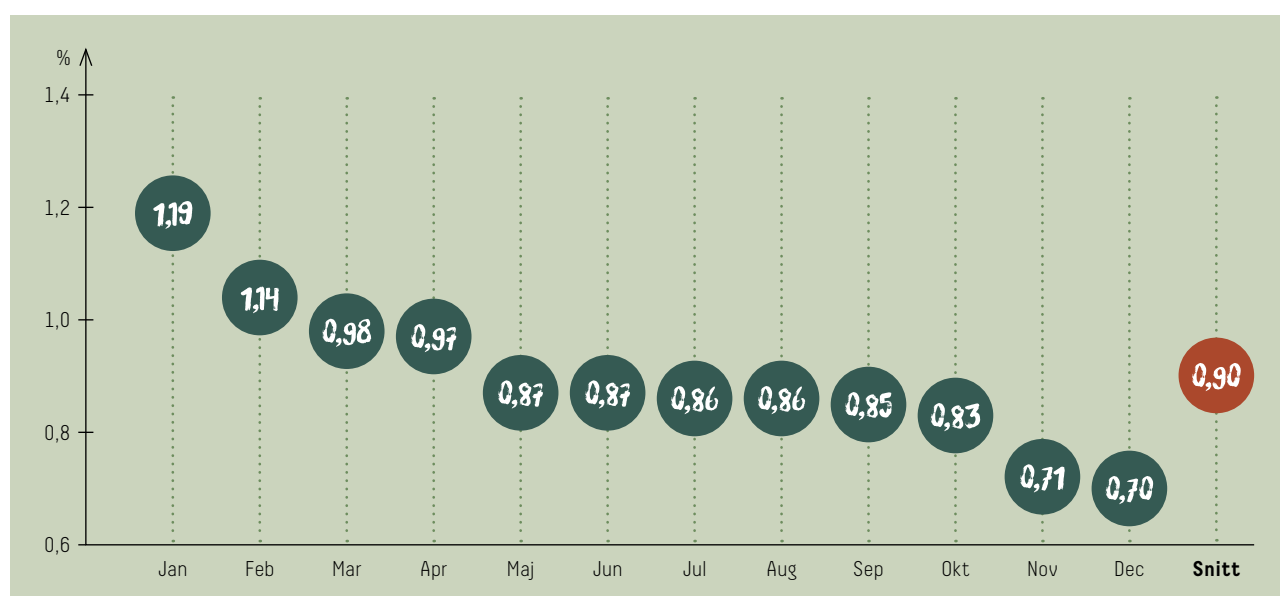
Ränterisken hanteras av internbanken enligt en finansinstruktion, som reglerar hur stor del av finansieringen som kan läggas inom olika löptidssegment.

LÅNEPORTFÖLJ

Den finansiella nettoskulden uppgick per balansdagen till 5 229 Mkr (5 075 Mkr). För 2021 blev den genomsnittliga upplåningsräntan 0,90 % (1,35 %). Ränteutvecklingen för portföljen redovisas i nedanstående diagram.

År	Norm %	Intervall %	Utfall %
0-1	40	10-60	25
1-2	20	0-30	0
2-3	20	0-30	14
3-4	20	0-30	21
4-5	0	0-30	0
5-6	0	0-30	5
6-10	0	0-30	30
10-	0	0-40	5

Ränteutveckling



Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING, Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	889	852	820	809	828
Övriga förvaltningsintäkter	29	25	25	31	32
Kostnader för underhåll, drift och administration	-618	-588	-569	-586	-563
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-20	-20	-19	-17	-18
Avskrivningar	-146	-132	-123	-116	-113
Rörelseresultat exklusive engångsposter	133	136	134	121	167
Finansiella intäkter	3	3	5	5	3
Finansiella kostnader	-46	-63	-75	-74	-84
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	90	76	64	52	85
Reavinst vid försäljning av fastigheter/aktier		5	5	234	
Förlust vid utrangering byggnad	0				
Resultat från andelar i intresseföretag	-2	-3	17	-2	-3
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	88	78	86	284	82
Koncernbidrag	-19	-23	-17	-17	-19
Resultat före skatt	69	55	69	267	63
Skatt	-16	-14	-11	3	-15
Årets resultat	54	41	58	271	48
BALANSRÄKNING, Mkr					
Tillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	6 940	6 731	6 397	6 028	5 736
Övriga anläggningstillgångar	223	206	106	259	138
Omsättningstillgångar	23	26	28	21	34
Summa tillgångar	7 186	6 963	6 531	6 308	5 909
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 558	1 504	1 463	1 505	1 250
Avsättningar	129	113	99	89	93
Långfristiga skulder	5 267	5 113	4 763	4 425	4 320
Kortfristiga skulder	233	233	205	290	246
Summa skulder och eget kapital	7 186	6 963	6 531	6 308	5 909
NYCKELTAL					
Driftresultat	279	268	255	241	280
Genomsnittlig ränta, brutto i %	0,9	1,4	1,9	1,8	2,1
Räntetäckningsgrad i %	2,9	2,2	1,9	1,7	2,0
Soliditet i %	21,7	21,6	22,4	23,9	21,2
Marknadsjusterad soliditet i %	53,8	52,7	51,8	52,6	52,1
Avkastning på eget kapital i %	5,8	5,3	5,8	20,6	5,1
Avkastning på totalt kapital i %	1,9	2,1	2,5	5,9	2,9
Investeringar, Mkr	355	466	491	511	372
Uthyrningsgrad lgh i %	98,3	98,1	98,4	98,5	99,1
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	193	196	186	191	179

NYCKELTAL DEFINITIONER

Driftresultat

Resultat före jämförelsestörande poster, avskrivningar och finansiella poster.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansslutningen.

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

Hysesbostäder i Norrköping AB, Org nr 556064-5847
Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Hysesbostäder 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. Hysesbostäder i Norrköping AB är moderföretag i en koncern som även innefattar företagen Studentbo i Norrköping AB, Strömvillan AB samt Bilbo i Norrköping AB.

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

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

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

Strömvillan AB äger och förvaltar fastigheter.

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

Fastighetsbestånd

Koncernen äger och förvaltar 184 (183) fastigheter innehållande 9 737 (9 702) lägenheter och 285 (277) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 649 920 (646 400) kvm och den totala ytan för lokaler uppgår till 86 234 (86 466) kvm.

Marknadsvärdering

En marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts. Värderingen visar ett värde på koncernens fastigheter på ca 15 913 Mkr, vilket är ca 9 126 Mkr högre än det bokförda värdet och en ökning med ca 7 % i jämförelse med föregående år (jämförbart fastighetsbestånd).

Personal

Medelantalet helårsanställda i koncernen har under året varit 193 (192) personer, varav 69 (67) kvinnor och 124 (125) män. Antalet är ett genomsnitt av antalet anställda den 1/1 och 1/12 och inkluderar både tillsvidare och eventuella vikarier samt övriga tidsbegränsade anställningar. Antalet tillsvidareanställda i slutet på året uppgick till 193 (196) personer.

Marknad

Uthyrningen har gått fortsatt bra under 2021 och det finns få lägenheter att erbjuda de knappt 45 000 personer som är registrerade i vår bostadskö. Den goda takten på nyproduktion börjar ge effekt på såväl kötid och antal som söker ny bostad. Uthyrningsgraden, beräknad som hyresintäkter för uthyrda lägenheter i förhållande till total bruttohyra för lägenheterna, uppgick under året till 98,3 % (98,1 %). Omflyttningen för helåret blev 14,3 % (14,3 %). Siffrorna visar dock att det råder fortsatt bostadsbrist i Norrköping trots en god takt på nyproduktion.

Hyresnivå

I förhandlingen mellan företaget och Hyresgästföreningen avseende 2021 års hyror träffades en överenskommelse om en höjning med 1,58 % från 1 feb 2021.

För 2022 har överenskommelse om en höjning med 1,7% från 1 jan 2022 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 hyresgästernas värderingar.

Företagets säte är Norrköping.

INVESTERINGAR

Koncernens bruttoinvesteringar uppgick till 355,3 (466,2) Mkr. Av dessa avser ca 169 (159) Mkr nyproduktion.

Under året har flera stora ombyggnadsprojekt bedrivits, bl a renovering av flera fastigheter i centrum och i bostadsområdet Ektorp samt stam- och badrumsrenoveringar runt om i beståndet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Covid-19 pandemin fortsatte under 2021 att präglade tillvaron. Erfarenheterna och arbetssätt för att hantera risker, smittspridning och se till att vi kan upprätthålla god service från föregående år har gjort stor nytta och våra strategier har visat sig vara robusta. Vi har fortsatt att bevaka och styra verksamheten via en operativ Covidgrupp samt en Pandemiledningsgrupp och att ta fram kommunikationsplaner, skapa nya arbetssätt och rutiner för att minimera riskerna för att både själva smittas och att smitta andra.

Alla organisatoriska enheter har kontinuerligt själva fått genomlysning sin verksamhet och sina förutsättningar för att värdera t ex öppettider i kundcentra, säkerställa avstånd och att det fanns skyddsmaterial och rutiner som kunde minimera spridningsrisken. Alla våra arbetsplatser och kontor kläddes med budskap om att t ex hålla avstånd, tvätta händerna, undvika folksamlingar, ha möten via digitala forum, arbeta hemma om möjligt, stanna hemma om man kände minsta sjukdomssymtom osv. Vi har fortsättningsvis även under pandemins andra år haft god nytta av insatserna och inte påverkats eller drabbats på något väsentligt sätt. Vi har också fått kvitto på arbetet genom att både hyresgäster och medarbetare fortsatt visat högt förtroende och nöjdhet i de enkäter vi genomfört. Det är vi helt övertygade om beror på en allmänt hög medvetenhet om hur vi ska bete oss och ett stort ansvarstagande från var och en av oss.

Pandemin har så här långt inte haft någon direkt ekonomisk påverkan på vår verksamhet i negativ bemärkelse. Ändrat arbetssätt när det gäller service och reparationer hos våra hyresgäster har fungerat tillfredsställande även om en del mindre akuta ärenden fått skjutas på framtiden. Vi har inte sett några förändringar i hyresgästernas förmåga att betala hyror och inte heller

ingen ökning i t ex hyresskulder etc. Våra stora renoverings- och nyproduktionsprojekt har till viss del påverkats i tid, då en del entreprenörer som drabbats av t ex sjukdomsfall inte kunnat hålla utsatta tider. Det har dock inte så här långt påverkat projektet i någon avgörande betydelse.

Installation av vitvaror (tillval eller som ersättning) har fått längre handläggningstid beroende på leveransstörningar från Europa, men även detta har vi kunnat hantera med god information till de som påverkats.

Vår andel av kommersiella lokaler är relativt liten och här har vi kunnat hantera lokalhyresgästernas önskemål om sänkta hyror och anstånd på ett bra sätt. Dels har vi gjort anspråk, och erhållit, det statliga stöd som utfästes redan under 2020 och dels har vi själva medgett anstånd med hyror för de mest drabbade verksamheterna. Ekonomiskt har detta haft en liten påverkan och vi har värdesatt en livskraftig verksamhet mer.

Framtida risker ser vi dock kan uppstå om pandemin skulle fortsätta längre in i 2022. Till slut kan komma att påverka såväl lokalhyresgästers som vanliga hyresgäster betalningsförmåga. Dock märker vi inte av detta än. I övrigt har vi god beredskap och fortsätter att följa såväl nationella som lokala riktlinjer.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

MILJÖPÅVERKAN

Ingen verksamhet för vilken tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2021.

Årsredovisning

FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, KONCERN	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	888 529	851 717	820 177	809 107	827 723
Res. efter finansiella poster	88 081	77 915	86 393	284 395	81 624
Balansomslutning	7 186 100	6 963 356	6 531 210	6 308 403	5 909 083
Soliditet (%)	21,67	21,59	22,40	23,85	21,15
FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, MODERBOLAG					
Nettoomsättning	837 477	800 319	770 366	755 878	773 686
Res. efter finansiella poster	77 184	70 401	326 817	24 939	73 245
Balansomslutning	6 576 983	6 338 138	5 890 322	5 649 510	5 254 675
Soliditet (%)	23,35	23,41	24,49	18,91	20,45

*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	1 479 064	0	1 504 064
Årets resultat			53 598	0	53 598
Belopp vid årets utgång	25 000	0	1 532 662	0	1 557 662
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAG	Aktie- kapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	39 455	1 377 847	41 714	1 419 561
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			41 714	-41 714	0
Årets vinst				52 319	52 319
Belopp vid årets utgång	25 000	39 455	1 419 561	52 319	1 471 880

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK)

Till årsstämmans förfogande står			
balanserad vinst	1 419 561 946	Styrelsen föreslår att	
årets vinst	52 319 356	i ny räkning överföres	1 471 881 302
	1 471 881 302		1 471 881 302

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

Styrelse och ledning

STYRELSE



GUNNAR BOQUIST
VD



MICHAELA TINNERHOLM
Ordförande (S)



DANIEL COLLIN
1:e vice ordförande (L)



CLAES EGNELL
2:e vice ordförande (M)



BO WASS
Ledamot (KD)



BJÖRN SANDBERG
Ledamot (M)



MARIA ÖHRSTRÖM
Ledamot (S)



ISSA ISSA
Ledamot (politisk vilde)



HÅKAN JOHANSSON
Suppleant (S)



CHRISTIAN WIDLUND
Suppleant (C)



HAMMAM SKAIK
Suppleant (V)



MICHAEL ÅKERMAN
Suppleant (MP)

LEDNING



GUNNAR BOQUIST
VD



BETT SKRINJAR
Ledningssamordnare



LARS LÖFGREN
Marknadschef



LINDA STENQVIST
HR-chef



SUSANNE DIENER
Ekonomichef



STEFAN KÄLLMAN
chef Projekt & Inköp



ROGER GLEMHORN
Förvaltningschef



ROGER BJÖRKLUND
IT-strateg

Resultaträkning

Belopp i Kkr

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
Rörelsens intäkter m.m.					
Hysesintäkter	2, 3, 4	888 529	851 717	837 477	800 319
Övriga förvaltningsintäkter		28 978	24 521	29 942	25 057
BRUTTORESULTAT		917 507	876 238	867 419	825 376
Rörelsens kostnader	8, 9				
Underhållskostnader		-122 867	-131 539	-120 383	-129 551
Driftskostnader	5, 6, 7	-432 386	-400 777	-415 357	-382 156
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-20 435	-19 743	-19 574	-18 893
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-145 956	-132 070	-132 501	-118 432
Centrala administrations- och försäljningsomkostnader		-62 486	-56 176	-62 486	-56 176
Resultat vid försäljning av fastigheter		-4	5 150	-4	5 150
		-784 134	-735 155	-750 305	-700 058
RÖRELSERESULTAT		133 373	141 083	117 114	125 318
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-2 236	-2 866	-2 236	-2 866
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 362	3 083	3 341	3 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605	-146	-605	-145
Räntekostnader till Norrköpings kommun		-45 813	-63 239	-40 430	-54 962
		-45 292	-63 168	-39 930	-54 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		88 081	77 915	77 184	70 401
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	9 270	8 400
Lämnade koncernbidrag		-18 700	-23 340	-18 700	-23 340
		-18 700	-23 340	-9 430	-14 940
RESULTAT FÖRE SKATT		69 381	54 575	67 754	55 461
Skatt på årets resultat	11	-15 783	-13 966	-15 435	-13 747
ÅRETS RESULTAT		53 598	40 609	52 319	41 714

Balansräkning

Belopp i Kkr

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	115	587	115	587
		115	587	115	587
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13	6 786 819	6 531 690	6 125 652	5 864 350
Inventarier, verktyg och installationer	14	14 976	16 588	14 726	16 191
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	137 997	182 092	137 997	182 092
		6 939 792	6 730 370	6 278 375	6 062 633
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	36 719	36 719
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	18 916	21 152	12 878	15 114
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	202 727	183 429	202 727	183 429
Andra långfristiga värdepappersinnehav		81	121	41	81
Andra långfristiga fordringar	20	1 151	1 486	1 140	1 475
		222 875	206 188	253 505	236 818
Summa anläggningstillgångar		7 162 782	6 937 145	6 531 995	6 300 038
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m.m.					
Råvaror och förnödenheter		3 117	3 860	3 117	3 860
		3 117	3 860	3 117	3 860
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 044	2 650	1 975	2 068
Fordringar hos koncernföretag		0	0	21 833	12 579
Fordringar Norrköpings kommun		139	7	139	7
Övriga fordringar		5 548	5 458	5 454	5 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12 469	14 235	12 469	14 235
		20 200	22 350	41 870	34 239
Kassa och bank					
Kassa och bank	25	1	1	1	1
		1	1	1	1
Summa omsättningstillgångar		23 318	26 211	44 988	38 100
SUMMA TILLGÅNGAR		7 186 100	6 963 356	6 576 983	6 338 138

Balansräkning

Belopp i Kkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		25 000	25 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 532 662	1 479 064		
Summa eget kapital, koncern		1 557 662	1 504 064		
Eget kapital, moderbolag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	22			25 000	25 000
Reservfond				39 455	39 455
				64 455	64 455
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				1 419 562	1 377 847
Årets resultat				52 319	41 714
				1 471 881	1 419 561
Summa eget kapital, moderföretag				1 536 336	1 484 016
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	19	129 199	113 425	124 844	109 415
Summa avsättningar		129 199	113 425	124 844	109 415
Långfristiga skulder					
Skulder till Norrköpings kommun	23, 25	5 229 024	5 074 801	4 653 872	4 480 596
Övriga skulder	24	37 713	37 713	37 713	37 713
Summa långfristiga skulder		5 266 737	5 112 514	4 691 585	4 518 309
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		66 334	58 675	65 074	57 839
Skulder till koncernföretag		18 981	23 351	18 989	23 359
Aktuell skatteskuld		1 285	436	1 254	399
Övriga skulder		5 716	5 351	5 144	4 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	140 180	145 463	133 751	139 852
Skulder till Norrköpings kommun		6	77	6	77
Summa kortfristiga skulder		232 502	233 353	224 218	226 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 186 100	6 963 356	6 576 983	6 338 138

Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	2	133 373	141 083	117 114	125 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	145 960	126 920	132 504	113 282
Erhållen ränta m.m.		3 362	3 083	3 341	3 056
Erlagd ränta		-46 419	-63 385	-41 035	-55 107
Betald inkomstskatt		-9	-12	-6	-3
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		236 267	207 689	211 918	186 546
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		743	-1 923	743	-1 923
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		606	-1 122	93	-715
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 926	5 097	-7 682	-2 891
Minskning(-)/ökning(+ av leverantörsskulder		7 659	1 632	7 775	-368
Minskning(-)/ökning(+ av kortfristiga skulder		-8 510	26 382	-9 415	32 854
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		238 691	237 755	203 432	213 503
Investeringsverksamheten					
Förvärv av balanserade utgifter för forskning m.m.	12	0	-129	0	-129
Förvärv av byggnader och mark	13	-350 501	-458 622	-343 565	-448 958
Försäljning av byggnader och mark		0	5 219	0	5 219
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	14	-4 790	-7 441	-4 790	-12 295
Förvärv av andelar i intresseföretag	17	0	0	0	-506
Försäljning av andelar i intresseföretag	17	0	0	0	200
Årets lämnade lån till intresseföretag	18	-185 297	-103 058	-185 297	-103 058
Årets amorteringar från intresseföretag	18	165 999	0	165 999	0
Försäljning av långfristiga värdepapper		40	0	40	0
Ny utlåning till utomstående	20	-1 057	-1 352	-1 046	-1 352
Återbetalning av lån från utomstående	20	1 392	1 889	1 381	1 900
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-374 214	-563 494	-367 278	-558 979
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		-18 700	-23 340	-9 430	-14 940
Upptagna långfristiga lån		154 223	349 079	173 276	360 416
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		135 523	325 739	163 846	345 476
Förändring av likvida medel					
Likvida medel vid årets början		1	1	1	1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1	1	1	1

NOTER

1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 tilläggsköpeskillning. 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.

INTÄKTSREDOVISNING

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

LEASING

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

INKOMSTSKATT

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

FORDRINGAR

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

	Antal år
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	5

VARULAGER

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

ÖVRIGA TILLGÅNGAR, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

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

AVSÄTTNINGAR

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som bolaget lämnar till de anställda. Bolagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner).

Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

2

Nettoomsättning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter uppdelade på rörelsegren				
Bostäder	796 251	756 624	745 069	706 397
Lokaler	91 584	93 084	90 427	91 737
Övrigt	21 048	20 328	19 971	19 263
	908 883	870 036	855 467	817 397
Hysesbortfall uppdelat på rörelsegren				
Bostäder	-11 131	-8 986	-8 981	-8 026
Lokaler	-5 875	-6 067	-5 875	-6 026
Övrigt	-3 349	-3 265	-3 135	-3 026
	-20 355	-18 318	-17 991	-17 078

3

Inköp och försäljning inom koncernen

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	78 647	84 457	1 894	1 607
Andel av inköpen som avser koncernföretag	47 990	43 953	161	281

4

Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Operationell leasing leasegivare				
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	843 054	816 771	781 168	757 654
Mellan 2 till 5 år	55 591	53 122	51 693	47 225
Senare än 5 år	19 277	19 257	18 516	18 526
	917 922	889 150	851 377	823 405

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

5

Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Operationell leasing leasetagare				
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till:	8 490	7 219	8 474	7 203
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	5 104	4 311	5 104	4 311
Mellan 2 till 5 år	20 415	17 556	20 415	17 556
Senare än 5 år	25 518	17 556	25 518	17 556
	51 037	39 423	51 037	39 423

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

6

Ersättning till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	303	308	303	308
Skatterådgivning	88	15	88	15
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	98	99	98	99
	489	422	489	422

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

7

Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsskötsel	129 999	125 693	122 933	118 504
Reparationer	88 048	80 409	86 504	77 964
Värme	83 349	70 206	80 491	67 897
El	22 906	23 718	21 355	21 940
Vatten	28 301	27 421	26 984	26 433
Avfallshantering	22 570	20 540	21 574	19 561
Kabel-TV och bredband	3 322	4 388	2 511	3 577
Hyresgästföreningen	1 305	1 343	1 282	1 311
Övrigt	52 586	47 059	51 723	44 969
	432 386	400 778	415 357	382 156

8

Personal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Medelantal anställda				
Medelantalet är ett genomsnitt av antalet anställda den 1/1 och 1/12 (inkl. tillsvidare, vikarier samt övriga tidsbegränsade anställningar).				
Medelantal anställda har varit	193	192	188	188
varav kvinnor	69	67	67	66
varav män	124	125	121	122
Löner, ersättningar m.m.				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	1 884	2 070	1 884	2 070
Pensionskostnader	732	520	732	520
	2 616	2 590	2 616	2 590
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	91 626	88 061	89 589	85 982
Pensionskostnader	13 724	11 894	13 584	11 737
	105 350	99 955	103 173	97 719
Sociala kostnader:	37 329	32 991	36 510	32 290
Summa styrelse och övriga	145 295	135 536	142 299	132 599
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	16	16	7	7
varav kvinnor	4	3	2	1
varav män	12	13	5	6

9

Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Balanserade utgifter för dataprogram	472	436	472	436
Förvaltningsfastigheter	131 847	119 637	120 428	108 016
Markanläggningar	7 616	5 835	5 727	3 946
Inventarier	6 021	6 162	5 874	6 034
	145 956	132 070	132 501	118 432

10

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Räntor	3 362	3 083	3 341	3 056
	3 362	3 083	3 341	3 056

11

Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-9	-12	-6	-3
Uppskjuten skatt	-15 774	-13 955	-15 429	-13 744
	-15 783	-13 967	-15 435	-13 747
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	69 381	54 575	67 754	55 461
Skattekostnad 20,60% (21,40%)	-14 292	-11 679	-13 957	-11 869
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-71	-101	-70	-96
Ej skattepliktiga intäkter	0	841	0	841
Skattemässiga justeringar	-1 419	-3 028	-1 407	-2 623
Summa	-15 783	-13 967	-15 435	-13 747

12

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 683	3 554	3 683	3 554
Inköp	0	129	0	129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 683	3 683	3 683	3 683
Ingående avskrivningar	-3 097	-2 660	-3 097	-2 660
Årets avskrivningar	-472	-436	-472	-436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 569	-3 097	-3 569	-3 097
Utgående redovisat värde	115	587	115	587

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

13

Förvaltningsfastigheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 239 901	7 374 728	7 463 244	6 580 641
Inköp	85 852	23 623	85 852	50 716
Försäljningar/utrangeringar	-10 320	-314	-10 320	-314
Omklassificeringar	308 744	841 864	301 808	832 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 624 177	8 239 901	7 840 385	7 463 244
Ingående avskrivningar	-1 645 026	-1 519 644	-1 545 581	-1 433 709
Försäljningar/utrangeringar	5 084	91	5 084	90
Årets avskrivningar	-139 463	-125 472	-126 155	-111 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 779 405	-1 645 026	-1 666 652	-1 545 581
Ingående nedskrivningar	-63 185	-63 185	-53 313	-53 313
Återförd nedskrivning	5 232	0	5 232	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-57 953	-63 185	-48 081	-53 313
Utgående redovisat värde	6 786 819	6 531 690	6 125 652	5 864 350
Verkligt värde	15 912 928	14 768 195	14 831 215	13 779 152

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 som varierar mellan 4,40–7,00 % består av avkastningskrav och antagen inflation. Jämfört med föregående år har 177 fastigheter fått sänkt avkastningskrav samt 7 fastigheter oförändrade avkastningskrav. Beräkningen av kassaflöden baseras på antagen inflation på 2 %, normaliserade underhållskostnader och en långsiktig (normaliserad) vakansgrad på 2 %. Värdeökningen ca 7,8 % (7,3 % mot jämförbart fastighetsbestånd 2020) beror i huvudsak på sänkta avkastningskrav, lägre driftnetto samt att nya fastigheter har tillkommit.

14

Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 720	48 032	46 123	33 828
Inköp	4 790	7 441	4 790	12 295
Försäljningar/utrangeringar	-8 146	-7 753	-8 146	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 364	47 720	42 767	46 123
Ingående avskrivningar	-31 132	-32 623	-29 932	-24 036
Försäljningar/utrangeringar	7 765	7 653	7 765	138
Årets avskrivningar	-6 021	-6 162	-5 874	-6 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 388	-31 132	-28 041	-29 932
Utgående redovisat värde	14 976	16 588	14 726	16 191

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

15

Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	182 092	588 958	182 092	588 958
Inköp	264 649	434 999	257 513	425 336
Omklassificeringar	-308 744	-841 864	-301 608	-832 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 997	182 092	137 997	182 092
Utgående redovisat värde	137 997	182 092	137 997	182 092

16

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget		Antal/ Kap.andel %	2021-12-31	2020-12-31
Företag och Organisationsnummer	Säte		Redovisat värde	Redovisat värde
Studentbo i Norrköping AB. Org.nr 556543-3744	Norrköping	1 000/100 %	10 000	10 000
Strömvillan AB. Org.nr 556638-8939	Norrköping	100/100 %	26 669	26 669
Bilbo i Norrköping AB. Org.nr 559135-7040	Norrköping	500/100 %	50	50
			36 719	36 719

Uppgifter om eget kapital och resultat

	Eget kapital	Resultat
Studentbo i Norrköping AB	21 249	457
Strömvillan AB	8 557	822
Bilbo i Norrköping AB	51	0

17

Andelar i intresseföretag

	Antal/ Kap.andel %	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Gamlebro AB	50/50 %	18 410	20 646	12 372	14 608
Org.nr 556791-3990 (Säte: Norrköping)					
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	625/25 %	506	506	506	506
Org.nr 559245-8060 (Säte: Norrköping)					
		18 916	21 152	12 878	15 114
Gamlebro AB					
Ingående redovisat värde		20 646	23 512		
Årets resultatandel		-2 236	-2 866		
Ingående anskaffningsvärde				17 474	17 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				17 474	17 474
Ingående nedskrivningar				-2 866	0
Årets nedskrivningar				-2 236	-2 866
Utgående redovisat värde		18 410	20 646	12 372	14 608
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB					
Ingående anskaffningsvärde		506	0	506	0
Inköp		0	6	0	6
Aktieägartillskott		0	500	0	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				506	506
Utgående redovisat värde		506	506	506	506

18

Fordringar hos intresseföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	183 429	80 371	183 429	80 371
Tillkommande	185 297	103 058	185 297	103 058
Avgående	-165 999	0	-165 999	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 727	183 429	202 727	183 429
Utgående redovisat värde	202 727	183 429	202 727	183 429

19

Uppskjuten skatt

Koncernen	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31
			Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	627 182	0	129 199
		0	129 199
			2020-12-31
Byggnader och mark	550 608	0	113 425
		0	113 425
			2021-12-31
Moderbolaget			
Byggnader och mark	606 040	0	124 844
		0	124 844
			2020-12-31
Byggnader och mark	531 142	0	109 415
		0	109 415

20

Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 486	2 023
Nya lån	1 057	1 352
Amorteringar	-1 392	-1 889
Utgående redovisat värde	1 151	1 486
		2021-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	1 475	2 023
Nya lån	1 046	1 352
Amorteringar	-1 381	-1 900
Utgående redovisat värde	1 140	1 475

21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avgälder för tomträtt m.m.	2 072	2 052	2 072	2 052
Fastighetsförsäkring	5 702	4 818	5 702	4 818
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 695	7 365	4 695	7 365
	12 469	14 235	12 469	14 235

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

Långfristiga skulder till Norrköpings kommun

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Amortering efter 5 år	5 229 024	5 074 801	4 653 872	4 480 596

24

Långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	36 200	36 200	36 200	36 200
Amortering efter 5 år	1 513	1 513	1 513	1 513
	37 713	37 713	37 713	37 713

25

Checkräkningskredit

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	5 400 000	5 000 000	4 699 000	4 299 000

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

26

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	13 935	13 550	13 556	13 215
Förutbetalda hyresintäkter	83 615	80 350	79 007	75 932
Övrigt	42 630	51 563	41 188	50 705
	140 180	145 463	133 751	139 852

27

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	145 956	132 070	132 501	118 432
Resultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	4	-5 150	4	-5 150
	145 960	126 920	132 505	113 282

28

Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	1 419 562
årets vinst	52 319
	1 471 881

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	1 471 881
	1 471 881

29

Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtagande Fastigo	1 805	1 490	1 764	1 457
	1 805	1 490	1 764	1 457

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

Godkänd årsredovisning



Norrköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

MICHAELA TINNERHOLM
Ordförande

BJÖRN SANDBERG

GUNNAR BOQUIST
Verkställande direktör

DANIEL COLLIN

CLAES EGNELL

MARIA ÖHRSTRÖM

ISSA ISSA

BO WASS

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

PETER VON KNORRING
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hyresbostäder i Norrköping Aktieföretag för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12-31 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 2021 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen återfinns på sidorna 1-11 samt 34-39 i detta dokument.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade 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 Aktiebolag för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping det datum som framgår
av elektronisk underskrift
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.

Granskningen har utförts av sakkunnida som biträder lekmannarevisorerna.

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 bolagsstämman fastställa ägardirektiv.

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Norrköping den 22 mars 2022

TOMMY SVENSSON
Lekmannarevisor

URBAN PEHRSSON
Lekmannarevisor

Fastighetsbestånd

HYRESBOSTÄDER	Byggår	Vårdeår	Skattvärde (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	109 655	99	7 617	2	191	8 929	1 172	18 768
Kanslirådet 1	1948	1966	125 964	119	8 263	5	228	10 619	1 285	41 032
Törnrosa 6	1948	1962	96 896	88	6 210	3	130	7 886	1 270	28 843
Sekreteraren 5	1950	1962	17 086	12	798	9	1 484	1 044	1 308	7 256
Sekreteraren 4	1950	1981	90 095	96	5 868			7 831	1 335	28 637
Sekreteraren 3	1950	2002	142 310	139	8 697	1	59	11 518	1 324	57 712
Borgmästaren 4	1951	1972	19 262	18	1 319	1	38	1 683	1 276	5 110
Notarien 7	1952	1987	49 538	54	3 075	1	28	4 252	1 383	20 440
Notarien 5	1952	2003	46 945	48	2 733			3 843	1 406	20 586
Notarien 6	1960	1960	47 323	42	3 648	2	60	4 053	1 111	18 104
Aktuarien 1	1948	1948	19 600	22	1 362			1 744	1 281	9 195
Eknäs 22	1948	1968	11 664	12	804			1 000	1 243	3 589
Kyrkoherden 5	1946	1990	51 200	51	3 428			4 159	1 213	34 689
Totalt Såpkullen			827 538	800	53 822	24	2 218	68 561	1 274	293 960
Hageby										
Taket 1	1956	1956	55 370	57	4 209	1	151	4 421	1 050	21 198
Gaveln 2	1957	1971	47 792	71	3 156	9	811	4 539	1 438	39 667
Golvet 4	1958	1969	71 548	84	5 497	5	597	5 826	1 060	28 102
Virket 1	1957	1957	55 212	64	4 168			4 782	1 147	11 264
Muren 2 + 3	1958	1958	114 080	126	8 346	2	91	9 186	1 101	10 743
Muren 4	1959	1959	37 415	36	2 790			2 939	1 054	2 828
Muren 5	1958	1958	57 239	66	4 167	1	40	4 692	1 126	14 522
Muren 6	1958	1958	54 164	72	3 894	1	89	4 638	1 191	7 230
Golvet 3	1965	1965	46 800	46	3 753			3 972	1 058	6 971
Gaveln 3*	2000	2000	981							2 983
Spånet 6	1965	1965	1 749	1	106			117	1 101	216
Stämpan 5	1965	1965	1 749	1	106			115	1 086	215
Fogen 4	1965	1965	1 751	1	106			117	1 101	216
Falsen 4	1965	1965	1 750	1	106			121	1 142	321
Porten 6	1965	1965	208 120	200	15 609	2	372	16 237	1 040	78 725
Porten 5	1965	1965	135 353	132	10 183			10 046	987	52 202
Porten 17	1982	1982	771			1	320			542
Porten 4**			0							77
Totalt Hageby			891 844	958	66 196	22	2 471	71 750	1 084	278 023
*Garage **Ej bebyggd										
Ljura										
Kardusen 3	1954	1954	123 353	120	8 287	1	40	11 040	1 332	123 532
Kardusen 12	1953	1953	334 030	369	22 188	11	4 120	31 418	1 416	334 755
Kardusen 11	1952	1976	292 772	270	17 730	3	1 244	24 705	1 393	133 316
Kardusen 10	1954	1976	91 326	98	5 770			8 338	1 445	60 560
Kolonien 14-15	1938	1987	20 895	18	1 350			1 654	1 225	11 050
Åkerkroken 3	1943	1963	15 112	15	1 014			1 289	1 271	7 598
Kardusen 2	1993	1993	205 245	141	13 123	5	566	15 428	1 176	85 114
Totalt Ljura			1 082 733	1 031	69 462	20	5 970	93 873	1 351	755 926

	Byggår	Vårdeår	Taxeringsvärde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Ringdansen										
Ringdansen 1	1968	1980	130 876	195	15 298	4	265	15 451	1 010	100 979
Ringdansen 2	1969	1989	93 200	97	7 324	13	5 841	7 504	1 025	148 094
Ringdansen 3	1969	1991	95 556	147	11 014	1	5 331	11 343	1 030	146 835
Ringdansen 4*	1970	1996	0			8	2 928			11 314
Ringdansen 5	1970	1992	90 931	126	10 554	2	7 544	10 753	1 019	278 193
Ringdansen 6	1970	1977	125 046	163	12 902	3	6 146	13 194	1 023	105 032
Ringdansen 7	1971	1981	108 562	183	12 741	1	98	13 226	1 038	117 250
Rotflyet 1	2018	2018	78 400	56	3 664			5 809	1 585	83 289
Totalt Ringdansen			722 571	967	73 497	32	28 153	77 279	1 051	990 986

* Centrumanläggning

Ektorp										
Hörnän 3	1964	1964	225 924	183	14 158	1	83	18 453	1 303	165 602
Klubben 1	1964	1964	29 857	31	2 218			2 994	1 350	29 648
Klubben 2	1964	1964	47 832	47	3 298			4 657	1 412	48 354
Laget 2	1964	1964	97 677	93	6 852	1	107	8 075	1 179	29 103
Kedjan 1	1964	1964	88 168	81	6 251			7 132	1 141	26 361
Domaren 1	2020	2020	130 457	82	5 154	1	108	9 803	1 902	236 636
Hörnän 4	1966	1966	40 840	36	2 904			4 148	1 428	53 124
Laget 1*	1965		0			2	115			365
Fenix 6	1992	1992	241 855	78	6 897	3	559	8 633	1 252	45 796
Fenix 2	1992	1992	<small>Samtax med Fenix 6</small>	81	7 059	1	87	9 070	1 285	40 243
Totalt Ektorp			902 610	712	54 791	9	1 059	72 965	1 332	675 232

* Tvättstuga

Centrum										
Hatten 16	1975	1975	111 400	150	7 747	2	1 028	10 644	1 374	97 447
Flaggan 16	1959	1980	35 317	33	2 142	1	137	2 577	1 203	11 282
Flaggan 18	1984	1985	40 094	29	1 990	1	675	2 515	1 264	14 251
Svärdet 11	1904	1978	19 370	17	1 033	4	238	1 385	1 341	9 420
Svärdet 10	1900	1974	6 107	6	389			474	1 217	1 287
Elden 4	1894	1984	58 492	41	3 537	1	180	4 436	1 254	37 635
Lübeck 22	1959	1989	36 461	30	2 207	1	119	2 622	1 188	21 916
Vattenkonsten 2	1988	1988	60 800	48	3 746			4 778	1 276	50 244
Korpen 19	1957	1983	58 800	32	2 240	6	1 501	3 086	1 378	43 778
Konstantinopel 17	1857	1959	27 200			7	2 378			39 365
God Vän 22	1918	1985	15 869	12	913	1	265	1 037	1 136	10 697
God Vän 12	1924	2004	19 896			3	1 176			10 854
God Vän 34	1929	1959	27 156	17	1 877	1	50	2 032	1 083	21 195
Danserskan 1	1938	1981	22 419	16	1 468	2	92	1 550	1 056	13 939
Danserskan 2	1956	1956	26 702	20	1 535	3	581	1 794	1 169	16 904
Danserskan 3	1903	1960	10 796	17	699			843	1 207	8 590
Danserskan 4	1902	1990	20 184	18	1 143	1	30	1 423	1 245	10 316
Höjden 15*	1878		0			2	5 085			69 227
Höjden 16	1940	1988	39 335	34	1 708	3	811	2 478	1 451	22 904
Höjden 17	1914	1959	21 660	20	1 360	3	115	1 565	1 151	16 002
Almen 9	1897	1930	22 891	17	1 608	2	125	1 779	1 106	9 700
Almen 6	1897	1974	26 600	29	1 706			1 984	1 163	6 587
Almen 7	1904	1930	18 932	15	1 239	1	90	1 383	1 116	4 120
Dalkarlen 15	1905	1985	16 933	12	1 030	3	235	1 164	1 130	10 650
Klockan 11	1907	1971	22 577	14	1 450	1	47	1 630	1 124	2 822
Klockan 10	1908	1971	19 230	18	1 151	1	93	1 426	1 239	2 412
Klockan 14	1946	1974	35 169	33	2 142	1	147	2 501	1 168	6 845
Totalt Centrum			820 390	678	46 060	51	15 198	57 106	1 240	570 387

*Vårdboende

Östantill	Byggår	Vårdeår	Skattvärde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Munken 18*	1985	1985	6 110			1	1 500			32 640
Ritsaren 8	1967	1967	7 921			7	2 893			30 726
Sumpen 6	1964	1964	159 357	152	10 103	3	142	13 383	1 325	76 514
Kannan 18	1973	1973	104 523	108	6 363	4	377	8 601	1 352	68 272
Granen 9	1972	1972	126 505	152	7 903	1	105	11 815	1 495	97 317
Grundverket 10	1976	1976	136 819	139	8 358	1	275	10 338	1 237	67 248
Trasten 11	1987	1987	47 210	36	2 826	1	73	3 610	1 277	15 003
Lärkan 4	1900	1982	22 437	27	1 365	1	43	1 636	1 199	9 042
Lärkan 3	1900	1973	11 950	16	729			898	1 232	3 143
Lärkan 10	1900	1973	12 150	16	729			902	1 238	4 797
Lärkan 8	1898	2020	26 000	24	1 505			2 400	1 595	57 561
Smedjan 9	1892	1984	25 596	21	1 544	3	261	1 955	1 266	20 170
Brynjan 1	1948	1986	14 014	13	1 036			1 180	1 139	7 995
Ladan 6	1987	1987	18 522	19	1 305			1 600	1 226	11 770
Vallen 2	1931	1970	15 517	15	1 048			1 194	1 140	7 605
Vallen 1	1930	1984	28 666	22	1 835	5	354	2 024	1 103	15 372
Vallen 11	1932	1983	10 052	7	709			763	1 076	3 947
Kärven 10	1933	1984	10 910	9	719			869	1 208	4 725
Kärven 8	1933	1985	11 297	9	750			899	1 199	3 807
Aktern 1**			11 560							16 590
Fotogenen 2*	1976	1976	5 493			1	1 350			8 423
Vulkan 8***	1995		12 702			1	1 280			155 180
Totalt Östantill			825 311	785	48 827	29	8 653	64 068	1 312	717 845

*Industribyggnad **Ej bebyggd ***Lagerbyggnad

Nordantill	Byggår	Vårdeår	Skattvärde (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	98 335	90	7 454	2	744	7 908	1 061	46 456
Plysaren 16	1968	1968	97 393	91	7 440			7 875	1 059	31 443
Plysaren 15	1968	1968	89 851	85	7 044	3	514	7 475	1 061	28 059
Vargen 6	1900	1981	18 767	15	1 171	3	520	1 262	1 077	12 524
Vargen 4	1925	1972	16 200	23	1 164			1 323	1 137	1 465
Vesslan 8	1897	1971	6 491	11	436			552	1 265	1 404
Vesslan 4	1904	1973	7 340	10	524			600	1 145	1 547
Vesslan 11	1904	1973	7 082	11	511			597	1 169	2 309
Vesslan 10	1905	1973	14 388	8	534			580	1 087	2 383
Vesslan 9	1905	1973	5 522	8	532			580	1 090	503
Vesslan 12	1904	1973	19 200	28	1 377			1 615	1 173	2 525
Bommen 7	2020	2020	73 064	43	2 878	1	271	5 376	1 868	159 601
Bommen 8*	2020	2020	101 210	122	3 410	2	395	6 665	1 955	197 024
Krukan 14	1929	1984	13 998	11	878	2	196	1 031	1 174	7 053
Källan 9	1975	1975	13 600	14	936			1 125	1 202	2 084
Källan 8	1904	1975	54 942	63	3 736	3	124	4 530	1 213	17 405
Täppan 21	1914	1981	25 269	27	1 731	1	135	2 007	1 160	8 323
Bladet 17	1911	1986	8 405	8	542			650	1 200	3 897
Bladet 21	1904	1950	17 215	19	1 158	1	46	1 290	1 114	3 988
Bladet 18	1910	1960	7 360	7	493			523	1 060	2 029
Bladet 19	1903	1985	25 200	31	1 631			1 832	1 123	8 956
Bladet 20	1990	1990	91 856	59	4 719	5	1 068	5 823	1 234	37 207
Pokalen 25	1946	1983	21 693	17	1 357	3	170	1 480	1 090	10 527
Hängasken 4**	2021	2021	iu	42	2 891			5 347	1 850	106 795
Rosenträdet 2	1946	1946	24 000	24	1 820			1 962	1 078	17 140
Trädan 2	1957	1957	63 603	70	4 494			5 526	1 230	45 249
Tuvan 4	1960	1960	61 600	84	4 376			5 303	1 212	58 228
Totalt Nordantill			978 062	1 021	65 237	26	4 183	80 838	1 239	816 120

*Studentlägenheter. Delvis 10 månadersyror **Nyproduktion 2021

Åby	Byggsår	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	22 098	36	2 049	2	66	2 262	1 104	11 288
Häradsveden 4:2	1951	1959	Samtax med Häradsveden 4:1	15	948	1	44	1 023	1 079	2 753
Klingstadlotten 1:129*	1953	1953	0							329
Röjningen 2:57	1953	1953	50 907	59	3 681	11	354	4 139	1 125	20 431
Röjningen 2:79	1953	1953	Samtax med Röjningen 2:57	54	3 008	1	88	3 465	1 152	12 878
Röjningen 2:84	1962	1962	45 220	36	2 274			2 398	1 054	18 441
Röjningen 2:88	1962	1962	Samtax med Röjningen 2:84	36	2 349	2	139	2 382	1 014	11 970
Röjningen 2:89	1962	1962	Samtax med Röjningen 2:84	27	1 869			1 825	977	15 120
Åby 10:2	1983	1983	81 453	128	9 481	4	605	10 536	1 111	52 419
Åby 10:28**	1983	1983	Samtax med Åby 10:2							6
Jursla 16:1	1966	1978	26 878	53	3 725	2	13	3 805	1 022	12 317
Ättetorp 2:2	1970	1970	174 618	75	5 049			4 321	856	14 749
Ättetorp 2:3	1970	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	79	5 084	3	499	4 422	870	15 090
Ättetorp 2:4	1968	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	73	5 043			4 305	854	13 518
Ättetorp 2:5	1972	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	53	3 763			3 146	836	14 097
Ättetorp 2:6	1971	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	59	4 225			3 542	838	11 375
Ättetorp 2:7	1970	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	62	4 746			3 956	833	13 190
Totalt Åby			401 174	845	57 294	26	1 808	55 527	969	239 973

*Värmecentral **Garage

Skärblacka

Kullerstads-Åby 1:119*			164							133
Kullerstads-Åby 1:126	1965	1973	18 966	52	3 078			3 206	1 042	7 875
Kullerstads-Åby 1:127	1965	1972	10 243	24	1 620	1	74	1 627	1 004	5 670
Kullerstads-Åby 1:127	1966	1988	51 900	99	8 263	6	610	8 026	971	33 453
Kullerstads-Åby 1:122	2020	2020	17 447	30	1 464			2 414	1 649	47 279
Totalt Skärblacka			98 720	205	14 425	7	684	15 274	1 059	94 409

*Ej bebyggt

Krokek

Krokeks-Hult 1:179	1962	1974	12 655	32	1 626	1	55	1 976	1 215	6 581
Krokeks-Hult 1:172	1993	1993	10 545	20	1 230	2	122	1 486	1 208	8 511
Råssla 1:117*	2008		0	14	821	4	4 243	1 029	1 253	72 373
Råssla 1:255	1968	1968	31 598	61	4 707	3	218	4 731	1 005	17 847
Krokeks-Hult 1:195**	1988	1988	13 373	24	2 033	1	85	1 981	974	13 945
Kvarsebo 3:46**	1991	1991	13 271	13	1 008			863	856	5 253
Totalt Krokek			81 442	164	11 425	11	4 723	12 066	1 056	124 509

*Värdboende **Kallhyra

Klockaretorpet

Cittran 1	1977	1977	54 757	60	3 657	1	250	4 539	1 241	12 611
Bastuban 1	1975	1975	65 006	61	4 969	1	175	5 996	1 207	16 012
Saxofonen 1	1977	1977	96 231	80	7 808	1	157	8 876	1 137	30 383
Spinetten 3	1979	1979	41 185	33	3 187			3 654	1 146	18 182
Spinetten 1	1977	1977	32 848	27	2 660			3 020	1 135	11 015
Klarinetten 5	1981	1981	117 269	113	8 538	5	480	9 485	1 111	33 809
Valthornet 128	1983	1983	114 988	101	8 867	1	323	9 976	1 125	44 260
Trombonen 1	1984	1984	119 864	102	9 084	1	323	10 499	1 156	51 417
Trombonen 3	1986	1986	137 966	111	9 677	3	766	11 205	1 158	50 991
Klarinetten 3	1982	1991	5 222			8	1 471			19 944
Tjuren 3	1929	1989	18 800	12	1 052			1 246	1 184	9 764
Mesen 13	2020	2020	86 163	45	2 960	1	110	5 420	1 831	130 306
Lyrän 1*	2012		0			2	5 728			139 587
Totalt Klockaretorpet			890 299	745	62 459	24	9 783	73 915	1 183	568 281

*Värdboende

SUMMA HYRESBOSTÄDER	8 522 694	8 911	623 495	281	84 903	743 222	1 192	6 125 652
----------------------------	------------------	--------------	----------------	------------	---------------	----------------	--------------	------------------

	Byggår	Vårdeår	Taxeringsvärde (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	18 600	43	1 075			1 692	1 574	10 668
Dalkarlen 16*	1999/2016	1999	138 800	265	5 440			11 866	2 181	112 914
Konstantinopel 4*	2003	2003	35 400	57	1 473			2 861	1 943	25 080
Klockan 20*	2015	2015	69 400	99	2 440			5 242	2 148	79 917
Täppan 5*	1902	1997	10 716	25	391	1	161	774	1 979	8 594
Busken 3*	1935	1997	19 515	39	815	1	123	1 639	2 011	10 873
Vågskålen 8*	1975	1986	88 098	130	2 633	2	1 047	5 751	2 184	48 095
TOTALT STUDENTBO			380 529	658	14 267	4	1 331	29 825	2 091	296 140

*Studentbostäder har 10 månadershyror

STRÖMVILLAN										
Ormen 21	2015	2015	77 400	43	3 093			5 276	1 706	95 271
Ormen 22	2016	2016	106 000	56	4 044			6 887	1 703	111 028
Ormen 23	2016	2016	78 000	41	2 986			5 056	1 693	93 164
Ormen 24	2016	2016	53 600	28	2 035			3 462	1 701	65 564
TOTALT STRÖMVILLAN			315 000	168	12 158	0		20 681	1 701	365 027

SUMMA HYRESBOSTÄDER KONCERN			9 218 223	9 737	649 920	285	86 234	793 729	1 221	6 786 820
------------------------------------	--	--	------------------	--------------	----------------	------------	---------------	----------------	--------------	------------------



HYRESBOSTADER.SE