

# Årsredovisning 2016

Året i siffror

Vänd för att läsa  
CSR-rapporten!

**DU ÄR HEMMA**  
HYRESBOSTÄDER



## NYTT ÅR

Botorget och Kundtjänst slås ihop, vilket ger hyresgästerna möjlighet att få samma hjälp i butiken som på telefon gällande felanmälan och uthyrningsfrågor.



## FRÄSCHARE TVÄTTSTUGOR

Tvättstugerenoveringen fortgår. I alla områden bygger vi nya, mer miljövänliga tvättstugor. Tvättstuga nummer 30 av 100 invigs.

## #JUNIORLAGET2016

75 ungdomar i åldern 16-17 år speedrekryteras till årets sommarjobb.

JAN

FEB

MARS

# 2016

## Året i fast forward



## UNDERHÅLLS-PATRULLEN

Cirka tio säsongsanställda personer rustar upp utemiljön i Klockaretorpet.

JUNI



## #JUNIORLAGET2016

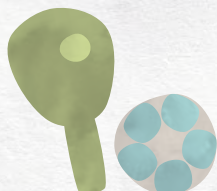
Juniorlaget fixar och donar i våra områden.

JULI

## KOPPARHUSEN

Startskott för vårt samarbetsprojekt med Klövern, där ett nytt kvarter byggs i Industrilandskapet.

JULI



AUG

## PROVA PÅ VECKAN

Vi arrangerar den åttonde upplagan av vår vecka där barn 9-12 år får testa olika idrotter i samarbete med idrottsföreningar.

## NYA DALKARLEN

Invigning av 56 nya studentlägenheter mitt i stan.

## FÖRSTA SPADTAGET

Vi bygger 56 nya hyresrätter i Smedby-Rambodal, inflyttning 2018.

SEP

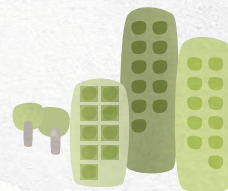
## STIPENDIEUTDELNING

Föreningar belönas via fonden Ungdomsmiljonen.

## ETT TRYGGARE KLOCKARETORPET

Som en följd av oroligheter håller Hyresbostäder en pressträff tillsammans med kommunledningen. Syftet är att lyfta jobbet vi gör för att återskapa ett Klockaretorpet som alla ska vilja besöka.

MAJ



## UNGA HITTAR HEM

Daniel Rönnkvist från Alingsås är först ut att få bostad via konceptet "Unga hem" – lägenheter som varje månad öronmärks för personer i åldern 18-24 år.

APR

## DET STORA BELYSNINGSLYFTET

Under 1,5 timme byttes 39 armaturer i ett hus på Knäppingsborgsgatan.



## HYLLAD STRATEGI

Hyresbostäder får ett hedersnämmande för vår integrationsstrategi, vid SABO:s bopris 2016.

NOV



## OSKARSGATAN KLAR

Inflyttning i hus 8-12 på Oskarsgatan i Kneippenkvarteren. Nu är de sista hyresgästerna på plats.

OKT

## 9 AV 10 TRIVS HOS OSS!

Resultatet av den årliga kundenkäten visar att 9 av 10 hyresgäster trivs hos oss.



## GALA

Vi bjuder in våra mest engagerade hyresgäster, all personal samt vår styrelse till julkala med prisregn.

DEC

## HEDRANDE NOMINERING

Nybyggda Oskarsgatan (kvarteret Ormen) nomineras till Östergötlands Arkitekturpris 2016.

## MINGEL PÅ INVIGNING

Glöggmingel och invigning av det nya områdeskontoret i Hageby.

# VD har ordet

2016 var händelserikt år, både för världen i stort och för Norrköping. Den politiska arenan förändras, konflikter och klimatförändringar skapar tragedier och rörelse över landsgränser. Gamla sanningar ifrågasätts, nya kommer till. Mycket som händer där ute i världen, påverkar även oss här hemma – ofta till det bättre.

Norrköping befinner sig i en mycket expansiv fas. Snart är vi över 140 000 invånare. Ostlänken innebär bättre kommunikationer och skapar jobb både på kort och lång sikt. Nya stadsdelar skapas söderut, kring ett nytt resecentrum och kring vår hamn.

## En växande stad kräver bostäder

Redan under 2016 skapades över 1 000 nya bostäder i kommunen. Vi själva bidrog med drygt 160 attraktiva hyresrätter i Kneippen. Vår förhoppning är att bygga minst 200 bostäder per år de kommande fem åren. Vilket vi gör i hamnen, i Rambodal, i centrum och i Industrilandskapet.

## Nya norrköpingsbor behöver ett sammanhang

Det spelar ingen roll varför du kommer till vår stad: du behöver hitta en plats oavsett om du är student eller flyttar hit tack vare jobb eller kärlek. Det finns människor som börjar om från noll, i en ny stad, i ett nytt land. Portalen i Hageby strävar efter att sätta människor i arbete eller studier. Det är en bra väg till en sysselsättning. För det krävs nätverk och kontakter, vilket Portalen jobbar med. Vi använder alla våra kanaler och möjligheter för att stötta det arbetet, sponsring är ett exempel.

## Trygghet kommer inte av sig själv

Stadsdelar förändras både med tiden och med invånarna. Förändringar kan skapa oro, men är viktiga för att vi ska utvecklas och tillsammans skapa en trygg livsmiljö. Vi inser vikten av nätverk, samverkan och samhällsengagemang i

våra områden. Med kraftfulla insatser, genom att skapa ljusa och trygga miljöer, rörelse och närvaro försöker vi tränga undan orosmomenten. Det är ett långsiktigt arbete som sker tillsammans med kommunen, kyrkan, polisen, ideella krafter och ett mycket närvarande föreningsliv.

## Allt är inte nytt

När det mesta i den allmänna debatten handlar om att bygga nytt får vi inte glömma att vårda och utveckla det vi redan har. De flesta av våra knappt 10 000 bostäder har funnits i många år och ska finnas i många år till. Sedan flera år lägger vi stora resurser på att modernisera, rusta, renovera och utveckla våra hus – era hem. Drygt 300 miljoner kronor årligen fördelas på detta.

Våra hyresgäster trivs. Och vi trivs med dem. Det leder till att vi både får goda resultat i vår årliga kundenkät och att vi som jobbar i företaget är motiverade och stimulerade. Det kommer vi bygga vidare på även i framtiden.

När en stad växer är det mycket som måste göras. Vad vi gör, och vad vi gjort under 2016 kan du läsa mer om i båda våra årsredovisningar – en i magasinform och en i lite mer traditionell form.

Trevlig läsning!

## Gunnar Boquist, VD

Norrköping,  
april 2017



## Innehåll

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Finansiering och risker | 4  |
| Ränteutveckling         | 4  |
| Femårsöversikt          | 5  |
| Förvaltningsberättelse  | 6  |
| Årsredovisning 2016     | 8  |
| Styrelsen               | 9  |
| Resultaträkning         | 10 |

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



# Finansiering och risker

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

## Finansiell riskhantering

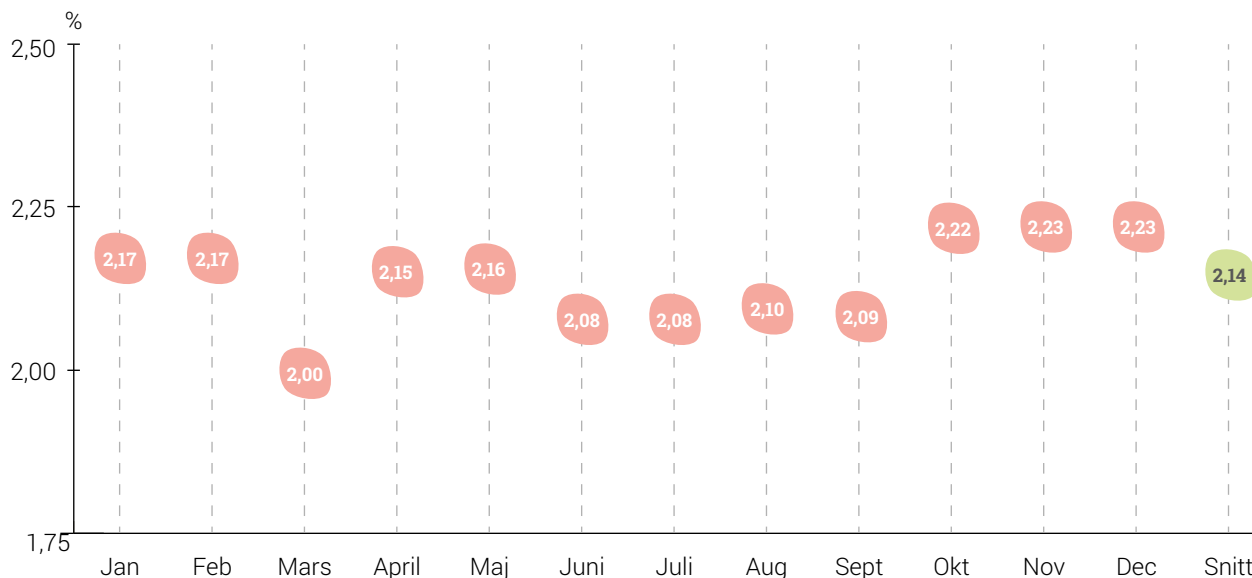
Ränterisken hanteras av internbanken enligt en finansinstruktion, som reglerar hur stor del av finansieringen som kan läggas inom olika löptidssegment.

| År          | 0-1   | 1-2  | 2-3  | 3-4  | 4-5  | 5-6  | 6-10 | 10-  |
|-------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| Norm %      | 40    | 20   | 20   | 20   | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Intervall % | 10-60 | 0-30 | 0-30 | 0-30 | 0-30 | 0-30 | 0-30 | 0-40 |
| Utfall %    | 46    | 4    | 10   | 0    | 0    | 0    | 17   | 23   |

## Låneportfölj

Den finansiella nettoskulden uppgick per balansdagen till 4 031 Mkr (3 783 Mkr). För 2016 blev den genomsnittliga upplåningsräntan 2,14 % (2,31 %). Ränteutvecklingen för portföljen redovisas i nedanstående diagram.

## Ränteutveckling 2016



# Femårsöversikt

Nyckeltal definitioner:

## 1. Driftresultat

Resultat före jämförelsestörande poster, avskrivningar och finansiella poster.

## 2. Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## 3. Avkastning på eget kapital

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

## 4. Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

## 5. Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

| RESULTATRÄKNING, Mkr                                             | 2016         | 2015         | 2014         | 2013         | 2012         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter                                                    | 802          | 777          | 761          | 788          | 808          |
| Övriga förvaltningsintäkter                                      | 26           | 24           | 30           | 26           | 25           |
| Kostnader för underhåll, drift och administration                | -562         | -537         | -495         | -532         | -559         |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt                                 | -18          | -17          | -16          | -19          | -22          |
| Avskrivningar (År 2015 inkl återförda nedskrivningar ca 212 Mkr) | -107         | 115          | -94          | -103         | -87          |
| <b>Rörelseresultat exklusive engångsposter</b>                   | <b>142</b>   | <b>363</b>   | <b>186</b>   | <b>159</b>   | <b>166</b>   |
| Finansiella intäkter                                             | 2            | 1            | 1            | 1            | 1            |
| Finansiella kostnader                                            | -82          | -74          | -88          | -103         | -118         |
| <b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>         | <b>62</b>    | <b>291</b>   | <b>99</b>    | <b>57</b>    | <b>49</b>    |
| Reavinst vid försäljning av fastigheter/aktier                   | 0            |              | 14           | 423          | 10           |
| Förlust vid utrangering byggnad                                  | -2           |              |              |              |              |
| Resultat från andelar i intresseföretag                          | -2           | -1           | -2           |              |              |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>             | <b>59</b>    | <b>289</b>   | <b>112</b>   | <b>481</b>   | <b>59</b>    |
| Koncernbidrag                                                    |              |              |              | -1           | -5           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                       | <b>59</b>    | <b>289</b>   | <b>112</b>   | <b>480</b>   | <b>53</b>    |
| Skatt                                                            | -26          | -65          | 24           | -4           | 5            |
| <b>Årets resultat</b>                                            | <b>33</b>    | <b>225</b>   | <b>136</b>   | <b>476</b>   | <b>58</b>    |
| BALANSRÄKNING, Mkr                                               | 2016         | 2015         | 2014         | 2013         | 2012         |
| <b>Tillgångar</b>                                                |              |              |              |              |              |
| Byggnader, mark och markanläggningar                             | 5 480        | 5 202        | 4 444        | 4 292        | 4 422        |
| Övriga anläggningstillgångar                                     | 53           | 28           | 37           | 19           | 6            |
| Omsättningstillgångar                                            | 30           | 29           | 31           | 21           | 34           |
| <b>Summa tillgångar</b>                                          | <b>5 564</b> | <b>5 260</b> | <b>4 511</b> | <b>4 332</b> | <b>4 462</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                                  |              |              |              |              |              |
| Eget kapital                                                     | 1 204        | 1 186        | 1 188        | 1 067        | 567          |
| Avsättningar                                                     | 77           | 52           | 0            | 27           | 47           |
| Långfristiga skulder                                             | 4 067        | 3 819        | 3 156        | 3 080        | 3 661        |
| Kortfristiga skulder                                             | 216          | 203          | 167          | 159          | 187          |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>                            | <b>5 564</b> | <b>5 260</b> | <b>4 511</b> | <b>4 332</b> | <b>4 462</b> |
| NYCKELTAL                                                        | 2016         | 2015         | 2014         | 2013         | 2012         |
| Driftresultat                                                    | 249          | 256          | 281          | 263          | 253          |
| Genomsnittlig ränta, brutto i %                                  | 2,1          | 2,3          | 2,8          | 3,0          | 3,2          |
| Räntetäckningsgrad i %                                           | 1,8          | 4,9          | 2,1          | 1,6          | 1,4          |
| Soliditet i %                                                    | 21,6         | 22,6         | 26,3         | 24,6         | 12,7         |
| Marknadsjusterad soliditet i %                                   | 49,8         | 48,0         | 52,0         | 48,0         | 41,0         |
| Avkastning på eget kapital i %                                   | 4,9          | 24,4         | 10,0         | 58,8         | 10,8         |
| Avkastning på totalt kapital i %                                 | 2,6          | 7,4          | 4,5          | 13,3         | 4,0          |
| Investeringar, Mkr                                               | 394          | 636          | 256          | 191          | 192          |
| Uthyrningsgrad lgh i %                                           | 99,1         | 99,0         | 99,1         | 99,3         | 98,8         |
| Antal tillsvidareanställda per årsskiftet                        | 175          | 164          | 155          | 160          | 147          |



# Förvaltningsberättelse

## Hyresbostäder i Norrköping AB

Org nr 556064-5847

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### Allmänt om verksamheten

Hyresbostäder i Norrköping AB, med säte i Norrköping, är ett av Norrköping Rådhus AB helägt företag, som i sin tur är en koncern inom Norrköpings Kommun. Hyresbostäder i Norrköping AB är moderföretag i en koncern som även innefattar företagen Studentbo i Norrköping AB, Strömvillan AB, Boteknik i Norrköping AB, Norra Lyckorna 2015 AB, Hyresbostädershus1 i Norrköping AB samt Enspännaren i Norrköping AB.

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

Hyresbostäder i Norrköping AB 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 och under 2016 har 125 lägenheter färdigställt.

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

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

### Fastighetsbestånd

Koncernen äger och förvaltar 185 (184) fastigheter innehållande 9 681 (9 447) lgh och 302 (306) lokaler. Den totala

lägenhetsytan uppgår till 660 274 (648 820) kvm och den totala ytan för lokaler uppgår till 80 757 (82 791) kvm.

### Marknadsvärdering

En marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts. Värderingen visar ett värde på koncernens fastigheter på ca 10 979 Mkr, vilket är ca 5 686 Mkr högre än det bokförda värdet och en ökning med ca 17,6 % i jämförelse med föregående år.

### Personal

Medelantalet helårsanställda i koncernen har under året varit 187 (174) personer, varav 66 (64) kvinnor och 121 (110) män. I siffran ingår både tjänstlediga och deras vikarier. Antalet tillsvidareanställda i slutet på året uppgick till 175 (164) personer.

### Marknad

Vakanserna har under 2016 varit fortsatt få och det finns få lägenheter att erbjuda de knappt 40 000 personer som står i vår bostadskö. Uthyrningsgraden, beräknad som hyresintäkter för uthyrda lägenheter i förhållande till total bruttohyra för lägenheterna uppgick under året till 99,1 (99,1) % i koncernen. Omflyttningen för helåret blev 12,5 (13,1) %. Siffrorna visar att det i Norrköping nu råder bostadsbrist.

### Hyresnivå

I förhandlingen mellan företaget och Hyresgästföreningen avseende 2016 års hyror träffades en överenskommelse om en höjning med 1,2 % från 1 juli 2016.

För 2017 har en överenskommelse om hyreshöjning med 0,9 % från och med 1 januari träffats.



Ett hyressättningssystem som kallas "Rätt hyra" tillämpas. Rätt hyra innebär att varje lägenhet har poängsatts utifrån lägenhetens och områdets specifika kvaliteter för att på så sätt få fram en hyra som speglar hyresgästens värderingar.

### **Investeringar**

Koncernens bruttoinvesteringar uppgick till 393,8 (636,0) Mkr. Av dessa avser ca 187 (285) Mkr nyproduktion. Under året har flera stora ombyggnadsprojekt bedrivits, bl a fortsatt omdaning av bostadsområdet Ljura samt stam- och badrumsrenoveringar runt om i beståndet.

### **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 2016.

### **Förslag till beslut om vinstutdelning**

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

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

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är för-svarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, om-fattning 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 hän-visas till efterföljande resultat- och balansräkningar med till-hörande noter.

# Årsredovisning 2016

| Flerårsjämförelse*, koncern   | 2016      | 2015      | 2014      | 2013      | 2012      |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning               | 802 207   | 800 928   | 791 152   | 813 828   | 833 241   |
| Res. efter finansiella poster | 58 525    | 289 194   | 112 420   | 480 560   | 53 368    |
| Balansomslutning              | 5 564 068 | 5 259 761 | 4 511 398 | 4 332 370 | 4 462 117 |
| Soliditet (%)                 | 21,63     | 23        | 26        | 25        | 13        |

| Flerårsjämförelse*, moderbolag | 2016      | 2015      | 2014      | 2013      | 2012      |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                | 758 531   | 775 010   | 764 313   | 769 404   | 789 372   |
| Res. efter finansiella poster  | 52 294    | 299 197   | 532 062   | 51 011    | 54 190    |
| Balansomslutning               | 4 911 674 | 4 743 745 | 4 262 009 | 4 019 953 | 4 170 067 |
| Soliditet (%)                  | 21,13     | 22        | 24        | 14        | 12        |

\*Definitioner av nyckeltal, se noter.

| Förändringar i eget kapital, koncern    | Aktiekapital  | Övrigt till-<br>skjutet kapital | Annat eget kapital inkl<br>årets resultat | Minoritets-<br>intresse | Summa<br>eget kapital |
|-----------------------------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 25 000        | 0                               | 1 161 422                                 | 0                       | 1 186 422             |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: |               |                                 |                                           |                         |                       |
| Utdelning till aktieägare               |               | 0                               | -15 600                                   | 0                       | -15 600               |
| Årets resultat                          |               |                                 | 32 836                                    | 0                       | 32 836                |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>25 000</b> | <b>0</b>                        | <b>1 178 658</b>                          | <b>0</b>                | <b>1 203 658</b>      |

| Förändringar i eget kapital, moderbolag | Aktiekapital  | Övrigt bundet<br>eget kapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets<br>resultat | Summa fritt<br>eget kapital |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 25 000        | 39 455                        | 772 048                   | 197 775           | 969 823                     |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: |               |                               | 197 775                   | -197 775          | 0                           |
| Utdelning till aktieägare               |               |                               | -15 600                   |                   | -15 600                     |
| Årets vinst                             |               |                               |                           | 19 283            | 19 283                      |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>25 000</b> | <b>39 455</b>                 | <b>954 223</b>            | <b>19 283</b>     | <b>973 506</b>              |

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK)

|                                  |                    |                          |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Till årsstämmans förfogande står |                    | Styrelsen föreslår att   |                    |
| balanserad vinst                 | 954 223 396        | till aktieägarna utdelas | 16 000 000         |
| årets vinst                      | 19 283 334         | i ny räkning överföres   | 957 506 730        |
|                                  | <b>973 506 730</b> |                          | <b>973 506 730</b> |





## Styrelsen



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



**GUNNAR BOQUIST,**  
VD



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



**BJÖRN SANDBERG,**  
SUPPLEANT (M)



**THOMAS IDENÅS,**  
ORDFÖRANDE (S)



**ANNETTE SJÖ,**  
LEDAMOT (S)



**THOMAS ANDERSSON,**  
PERSONALREPRESENTANT



**STEFAN ARRELID,**  
LEDAMOT (MP)



**CHRISTOFFER  
BERNSKÖLD,**  
SUPPLEANT (S)



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



**MICHAEL SJÖBERG,**  
SUPPLEANT (KD)



**MUTLU RÜYA,**  
LEDAMOT (M)

# Resultaträkning

| Belopp i Kkr                                                                          | Not     | KONCERNEN       |                 | MODERBOLAGET    |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                       |         | 2016            | 2015            | 2016            | 2015            |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                                                        |         |                 |                 |                 |                 |
| Hysesintäkter                                                                         | 2, 3, 4 | 802 207         | 777 116         | 758 532         | 751 882         |
| Övriga förvaltningsintäkter                                                           |         | 26 345          | 23 812          | 25 396          | 23 128          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                                          |         | <b>828 552</b>  | <b>800 928</b>  | <b>783 928</b>  | <b>775 010</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                                                            | 8, 9    |                 |                 |                 |                 |
| Underhållskostnader                                                                   |         | -124 997        | -106 069        | -121 958        | -103 215        |
| Driftskostnader                                                                       | 5, 6, 7 | -385 211        | -373 736        | -372 080        | -362 493        |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                                      |         | -17 511         | -16 505         | -16 429         | -15 561         |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |         | -107 295        | 115 188         | -96 679         | 119 302         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                                                      |         | <b>-635 014</b> | <b>-381 122</b> | <b>-607 146</b> | <b>-361 967</b> |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                                                                 |         | <b>193 538</b>  | <b>419 806</b>  | <b>176 782</b>  | <b>413 043</b>  |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader                                   |         | -51 372         | -56 825         | -51 335         | -56 804         |
| Vinst vid försäljning av fastigheter                                                  |         | 340             | 0               | 0               | 0               |
| Förlust vid utrangering av byggnad                                                    |         | -1 576          | 0               | 0               | 0               |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                                | 10      | 0               | 0               | 0               | 13 350          |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                               |         | -2 394          | -1 340          | -2 394          | -1 340          |
|                                                                                       |         | <b>-55 002</b>  | <b>-58 165</b>  | <b>-53 729</b>  | <b>-44 795</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                                                |         | <b>138 536</b>  | <b>361 641</b>  | <b>123 053</b>  | <b>368 248</b>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |         |                 |                 |                 |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |         | 2 176           | 1 403           | 2 159           | 1 392           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |         | -42             | -20             | -39             | -17             |
| Räntekostnader till Norrköpings kommun                                                |         | -82 145         | -73 830         | -72 879         | -70 427         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                       |         | <b>-80 011</b>  | <b>-72 447</b>  | <b>-70 759</b>  | <b>-69 051</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>                                              |         | <b>58 525</b>   | <b>289 194</b>  | <b>52 294</b>   | <b>299 197</b>  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                          |         |                 |                 |                 |                 |
| Erhållna koncernbidrag                                                                |         | 0               | 0               | 700             | 0               |
| Lämnade koncernbidrag                                                                 |         | 0               | 0               | -11 895         | -48 056         |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                                                    |         | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>-11 195</b>  | <b>-48 056</b>  |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                                                            |         | <b>58 525</b>   | <b>289 194</b>  | <b>41 099</b>   | <b>251 141</b>  |
| Skatt på årets resultat                                                               | 11      | -25 689         | -64 633         | -21 816         | -53 366         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                                                 |         | <b>32 836</b>   | <b>224 561</b>  | <b>19 283</b>   | <b>197 775</b>  |



# Balansräkning

Belopp i Kkr

|                                                                                |    | KONCERNEN        |                  | MODERBOLAGET     |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                |    | 2016-12-31       | 2015-12-31       | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |    |                  |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |    |                  |                  |                  |                  |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>                                      |    |                  |                  |                  |                  |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten m. m.                              | 12 | 468              | 805              | 468              | 805              |
|                                                                                |    | <b>468</b>       | <b>805</b>       | <b>468</b>       | <b>805</b>       |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |    |                  |                  |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                                        | 13 | 5 298 544        | 4 747 571        | 4 458 462        | 4 386 049        |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 14 | 10 869           | 10 948           | 8 828            | 7 812            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 15 | 171 000          | 443 150          | 170 007          | 101 685          |
|                                                                                |    | <b>5 480 413</b> | <b>5 201 669</b> | <b>4 637 297</b> | <b>4 495 546</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |    |                  |                  |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 16 | 0                | 0                | 183 955          | 183 955          |
| Andelar i intresseföretag och gem. styrda företag                              | 17 | 7 343            | 8 537            | 7 343            | 7 137            |
| Fordringar hos intresseföretag och gem. styrda företag                         | 18 | 40 695           | 16 300           | 40 695           | 16 300           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                                         |    | 41               | 41               | 41               | 41               |
| Uppskjuten skattefordran                                                       | 19 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Andra långfristiga fordringar                                                  | 20 | 4 942            | 3 375            | 4 942            | 3 375            |
|                                                                                |    | <b>53 021</b>    | <b>28 253</b>    | <b>236 976</b>   | <b>210 808</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |    | <b>5 533 902</b> | <b>5 230 727</b> | <b>4 874 741</b> | <b>4 707 159</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |    |                  |                  |                  |                  |
| <b>Varulager m.m.</b>                                                          |    |                  |                  |                  |                  |
| Råvaror och förnödenheter                                                      |    | 1 960            | 1 915            | 0                | 0                |
|                                                                                |    | <b>1 960</b>     | <b>1 915</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |    |                  |                  |                  |                  |
| Kundfordringar                                                                 |    | 5 463            | 5 720            | 5 187            | 5 618            |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  |    | 54               | 0                | 11 566           | 12 415           |
| Fordringar Norrköpings kommun                                                  |    | 131              | 309              | 131              | 309              |
| Aktuell skattefordran                                                          |    | 2 273            | 3 091            | 2 761            | 3 526            |
| Övriga fordringar                                                              |    | 9 920            | 8 610            | 7 338            | 5 913            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 21 | 10 234           | 8 932            | 9 948            | 8 805            |
|                                                                                |    | <b>28 075</b>    | <b>26 662</b>    | <b>36 931</b>    | <b>36 586</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |    |                  |                  |                  |                  |
| Kassa och bank                                                                 | 26 | 131              | 457              | 2                | 0                |
|                                                                                |    | <b>131</b>       | <b>457</b>       | <b>2</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |    | <b>30 166</b>    | <b>29 034</b>    | <b>36 933</b>    | <b>36 586</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |    | <b>5 564 068</b> | <b>5 259 761</b> | <b>4 911 674</b> | <b>4 743 745</b> |





# Balansräkning

| Belopp i Kkr                                 |        | KONCERNEN        |                  | MODERBOLAGET     |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                              |        | 2016-12-31       | 2015-12-31       | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|                                              | Not    |                  |                  |                  |                  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital, koncern</b>                 |        |                  |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |        | 25 000           | 25 000           |                  |                  |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat  |        | 1 178 659        | 1 161 422        |                  |                  |
| <b>Summa eget kapital, koncern</b>           |        | <b>1 203 659</b> | <b>1 186 422</b> |                  |                  |
| <b>Eget kapital, moderbolag</b>              |        |                  |                  |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 22     |                  |                  | 25 000           | 25 000           |
| Reservfond                                   |        |                  |                  | 39 455           | 39 455           |
|                                              |        |                  |                  | <b>64 455</b>    | <b>64 455</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        |                  |                  | 954 223          | 772 048          |
| Årets resultat                               |        |                  |                  | 19 283           | 197 775          |
|                                              |        |                  |                  | <b>973 506</b>   | <b>969 823</b>   |
| <b>Summa eget kapital, moderbolag</b>        |        |                  |                  | <b>1 037 961</b> | <b>1 034 278</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                  |                  |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 23     |                  |                  |                  |                  |
|                                              | 19     | 77 167           | 51 557           | 78 976           | 57 177           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |        | <b>77 167</b>    | <b>51 557</b>    | <b>78 976</b>    | <b>57 177</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |                  |                  |
|                                              | 24, 25 |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till Norrköpings kommun              |        | 4 031 121        | 3 782 589        | 3 404 569        | 3 319 854        |
| Övriga skulder                               |        | 36 200           | 36 200           | 36 200           | 36 200           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 067 321</b> | <b>3 818 789</b> | <b>3 440 769</b> | <b>3 356 054</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 88 335           | 85 487           | 83 906           | 47 882           |
| Skulder till koncernföretag                  |        | 66               | 2 460            | 153 050          | 142 511          |
| Övriga skulder                               |        | 5 566            | 5 487            | 3 573            | 3 002            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27     | 121 249          | 109 471          | 113 434          | 102 753          |
| Skulder till Norrköpings kommun              |        | 705              | 88               | 5                | 88               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>215 921</b>   | <b>202 993</b>   | <b>353 968</b>   | <b>296 236</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>5 564 068</b> | <b>5 259 761</b> | <b>4 911 674</b> | <b>4 743 745</b> |

# Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

|                                                                                           | Not | KONCERNEN       |                 | MODERBOLAGET    |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                           |     | 2016            | 2015            | 2016            | 2015            |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                           |     |                 |                 |                 |                 |
| Rörelseresultat                                                                           |     | 140 930         | 362 981         | 125 447         | 356 239         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                       | 2   | 108 531         | -115 221        | 96 679          | -119 320        |
| Erhållen ränta m.m.                                                                       | 28  | 2 176           | 1 403           | 2 159           | 1 392           |
| Erlagd ränta                                                                              |     | -82 186         | -73 849         | -72 918         | -70 443         |
| Betald inkomstskatt                                                                       |     | -78             | -599            | -17             | -373            |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                           |     |                 |                 |                 |                 |
| <b>FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL</b>                                                |     | <b>169 373</b>  | <b>174 715</b>  | <b>151 350</b>  | <b>167 495</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                     |     |                 |                 |                 |                 |
| Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete                                       |     | -45             | -412            | 0               | 0               |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                  |     | 257             | 65              | 431             | -283            |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                      |     | -1 670          | 2 024           | -776            | -10 391         |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                              |     | 6 425           | 15 997          | 39 142          | -9 114          |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                            |     | 6 503           | 19 702          | 18 590          | 53 892          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                           |     | <b>180 843</b>  | <b>212 091</b>  | <b>208 737</b>  | <b>201 599</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                           |     |                 |                 |                 |                 |
| Förvärv av balanserade utgifter för forskning m.m.                                        |     | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Förvärv av byggnader och mark                                                             | 12  | 1 370           | -146 926        | -166 714        | -188 645        |
| Försäljning av byggnader och mark                                                         |     | 3 300           | 0               | 616             |                 |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                        |     | -3 794          | -6 117          | -3 673          | -5 130          |
| Försäljning av inventarier, verktyg och installationer                                    | 14  | 0               | 33              | 0               | 18              |
| Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |     | -387 814        | -490 372        | -68 322         | -10 714         |
| Förvärv av koncernföretag                                                                 |     | 0               | 0               | 0               | -144 800        |
| Utdelning från koncernföretag                                                             | 16  | 0               | 0               | 0               | 13 350          |
| Försäljning av andelar i koncernföretag                                                   | 10  | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Förvärv av andelar i intresseföretag                                                      | 16  | -3 800          | -2 800          | -3 800          | -1 400          |
| Försäljning av andelar i intresseföretag                                                  | 17  | 2 600           | 0               | 1 200           | 0               |
| Årets lämnade lån till intresseföretag                                                    | 17  | -24 395         | -3 900          | -24 395         | -3 900          |
| Årets amorteringar från intresseföretag                                                   | 18  | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Ny utlåning till utomstående                                                              | 18  | -3 252          | 0               | -3 252          | 0               |
| Återbetalning av lån från utomstående                                                     | 20  | 1 685           | 1 495           | 1 685           | 1 495           |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                           | 20  | <b>-414 100</b> | <b>-648 587</b> | <b>-266 655</b> | <b>-339 726</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                          |     |                 |                 |                 |                 |
| Koncernbidrag                                                                             |     |                 |                 | -11 195         | -48 056         |
| Upptagna långfristiga lån                                                                 |     | 248 532         | 662 870         | 84 715          | 412 490         |
| Utbetald utdelning                                                                        |     | -15 600         | -226 300        | -15 600         | -226 300        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                          |     | <b>232 932</b>  | <b>436 570</b>  | <b>57 920</b>   | <b>138 134</b>  |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                        |     | <b>-326</b>     | <b>74</b>       | <b>2</b>        | <b>-2</b>       |
| Likvida medel vid årets början                                                            |     | 457             | 383             | 0               | 2               |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                                       |     | <b>131</b>      | <b>457</b>      | <b>2</b>        | <b>0</b>        |

# Tilläggsupplysningar, not 1

## Allmänna upplysningar

### Redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

|                                   | Antal år |
|-----------------------------------|----------|
| Byggnader                         | 10 - 100 |
| Inventarier, verktyg och maskiner | 5        |

### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till 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.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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





ningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

### **Avsättningar**

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

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

### **Koncernredovisning**

#### **Dotterföretag**

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

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

#### **Intresseföretag**

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

# Noter

## 2.

### Hyresintäkter

|                                               | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                               | 2016           | 2015           | 2016           | 2015           |
| <b>Hyresintäkter uppdelade på rörelsegren</b> |                |                |                |                |
| Bostäder                                      | 703 911        | 680 444        | 665 366        | 656 201        |
| Lokaler                                       | 90 945         | 91 094         | 85 822         | 88 807         |
| Övrigt                                        | 17 175         | 16 849         | 16 424         | 16 420         |
|                                               | <b>812 031</b> | <b>788 387</b> | <b>767 612</b> | <b>761 428</b> |
| <b>Hyresbortfall uppdelat på rörelsegren</b>  |                |                |                |                |
| Bostäder                                      | -6 276         | -6 876         | -5 700         | -5 277         |
| Lokaler                                       | -673           | -1 359         | -673           | -1 359         |
| Övrigt                                        | -2 876         | -3 037         | -2 707         | -2 910         |
|                                               | <b>-9 825</b>  | <b>-11 272</b> | <b>-9 080</b>  | <b>-9 546</b>  |

## 3.

### Inköp och försäljning inom koncernen

|                                                 | Koncernen |        | Moderbolaget |        |
|-------------------------------------------------|-----------|--------|--------------|--------|
|                                                 | 2016      | 2015   | 2016         | 2015   |
| Andel av försäljningen som avser koncernföretag | 78 687    | 79 445 | 1 436        | 1 436  |
| Andel av inköpen som avser koncernföretag       | 42 182    | 41 161 | 31 283       | 31 140 |

## 4.

### Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare

|                                                                                                                 | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                 | 2016           | 2015           | 2016           | 2015           |
| Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: |                |                |                |                |
| Inom 1 år                                                                                                       | 745 172        | 726 316        | 692 280        | 686 385        |
| Mellan 2 till 5 år                                                                                              | 61 037         | 55 230         | 59 549         | 55 096         |
| Senare än 5 år                                                                                                  | 12 495         | 13 399         | 12 495         | 12 535         |
|                                                                                                                 | <b>818 704</b> | <b>794 945</b> | <b>764 324</b> | <b>754 016</b> |

## 5.

### Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare

|                                                                                                                 | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                 | 2016          | 2015          | 2016          | 2015          |
| Under året har företagets leasingavgifter uppgått till                                                          | 11 618        | 9 305         | 10 338        | 8 049         |
| Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: |               |               |               |               |
| Inom 1 år                                                                                                       | 6 345         | 6 282         | 5 184         | 5 128         |
| Mellan 2 till 5 år                                                                                              | 24 321        | 18 833        | 21 418        | 18 256        |
| Senare än 5 år                                                                                                  | 16 344        | 11 942        | 16 344        | 11 942        |
|                                                                                                                 | <b>47 010</b> | <b>37 057</b> | <b>42 946</b> | <b>35 326</b> |

# Noter

## 6.

### Ersättning till revisorer

|                             | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                             | 2016       | 2015       | 2016         | 2015       |
| <b>Ernst &amp; Young AB</b> |            |            |              |            |
| Revisionsuppdrag            | 304        | 228        | 124          | 101        |
| Skatterådgivning            | 200        | 298        | 155          | 276        |
| Övriga tjänster             | 0          | 98         | 0            | 98         |
| <b>Lekmannarevisorer</b>    |            |            |              |            |
| Revisionsuppdrag            | 40         | 42         | 40           | 42         |
|                             | <b>544</b> | <b>666</b> | <b>319</b>   | <b>517</b> |

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

## 7.

### Driftskostnader

|                       | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                       | 2016           | 2015           | 2016           | 2015           |
| Fastighetsskötsel     | 102 901        | 88 632         | 97 581         | 84 188         |
| Reparationer          | 75 512         | 72 604         | 76 266         | 74 345         |
| Värme                 | 83 666         | 81 080         | 80 752         | 78 798         |
| El                    | 24 248         | 24 720         | 22 243         | 22 733         |
| Vatten                | 26 601         | 27 987         | 25 483         | 27 209         |
| Avfallshantering      | 16 407         | 19 420         | 15 537         | 18 866         |
| Kabel-TV och bredband | 4 992          | 3 586          | 4 224          | 2 739          |
| Hyresgästföreningen   | 2 660          | 2 652          | 2 657          | 2 652          |
| Övrigt                | 48 224         | 53 055         | 47 337         | 50 963         |
|                       | <b>385 211</b> | <b>373 736</b> | <b>372 080</b> | <b>362 493</b> |

## 8.

### Personal

|                                                                                                        | Koncernen      |                | Moderbolaget  |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                                                                                        | 2016           | 2015           | 2016          | 2015          |
| <b>Medelantal anställda</b>                                                                            |                |                |               |               |
| Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid. |                |                |               |               |
| Medelantal anställda har varit                                                                         | 187            | 174            | 144           | 131           |
| varav kvinnor                                                                                          | 59             | 64             | 62            | 60            |
| varav män                                                                                              | 128            | 110            | 82            | 71            |
| <b>Löner, ersättningar m.m.</b>                                                                        |                |                |               |               |
| Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:           |                |                |               |               |
| Styrelsen och VD:                                                                                      |                |                |               |               |
| Löner och ersättningar                                                                                 | 1 913          | 2 054          | 1 913         | 2 054         |
| Pensionskostnader                                                                                      | 242            | 229            | 242           | 229           |
|                                                                                                        | <b>2 155</b>   | <b>2 283</b>   | <b>2 155</b>  | <b>2 283</b>  |
| Övriga anställda:                                                                                      |                |                |               |               |
| Löner och ersättningar                                                                                 | 72 466         | 66 800         | 58 162        | 52 309        |
| Pensionskostnader                                                                                      | 8 995          | 8 111          | 7 802         | 7 061         |
|                                                                                                        | <b>81 461</b>  | <b>74 911</b>  | <b>65 964</b> | <b>59 370</b> |
| Sociala kostnader                                                                                      | 28 267         | 25 763         | 23 580        | 21 094        |
| <b>Summa styrelse och övriga</b>                                                                       | <b>111 883</b> | <b>102 957</b> | <b>91 699</b> | <b>82 747</b> |



# Noter

## Fortsättning not 8

|                                  | Koncernen |      | Moderbolaget |      |
|----------------------------------|-----------|------|--------------|------|
|                                  | 2016      | 2015 | 2016         | 2015 |
| <b>Könsfördelning i styrelse</b> |           |      |              |      |
| Antal styrelseledamöter          | 28        | 28   | 7            | 7    |
| varav kvinnor                    | 12        | 12   | 3            | 3    |
| varav män                        | 16        | 16   | 4            | 4    |

## 9.

### Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar

|                                                                       | Koncernen      |                 | Moderbolaget  |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|
|                                                                       | 2016           | 2015            | 2016          | 2015            |
| Balanserade utg. för dataprogram                                      | 336            | 428             | 336           | 428             |
| Förvaltningsfastigheter                                               | 100 907        | 91 422          | 92 618        | 88 526          |
| Markanläggningar                                                      | 2 178          | 1 534           | 1 068         | 1 534           |
| Inventarier                                                           | 3 874          | 3 119           | 2 657         | 1 902           |
| Återförda nedskrivningar förvaltningsfastigheter och markanläggningar | 0              | -211 691        | 0             | -211 691        |
|                                                                       | <b>107 295</b> | <b>-115 188</b> | <b>96 679</b> | <b>-119 301</b> |

## 10.

### Resultat från andelar i koncernföretag

|           | Koncernen |          | Moderbolaget |               |
|-----------|-----------|----------|--------------|---------------|
|           | 2016      | 2015     | 2016         | 2015          |
|           | 0         | 0        | 0            | 13 350        |
| Utdelning | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>     | <b>13 350</b> |

## 11.

### Skatt på årets resultat

|                  | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                  | 2016           | 2015           | 2016           | 2015           |
| Aktuell skatt    | -78            | -599           | -17            | -373           |
| Uppskjuten skatt | -25 610        | -64 034        | -21 799        | -52 993        |
|                  | <b>-25 688</b> | <b>-64 633</b> | <b>-21 816</b> | <b>-53 366</b> |

#### Avstämning av effektiv skatt

|                                    |                |                |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Resultat före skatt                | 58 525         | 289 194        | 41 099         | 251 141        |
| Skattekostnad 22,00% (22,00%)      | -12 876        | -63 623        | -9 042         | -55 251        |
| Skatteeffekt av:                   |                |                |                |                |
| Ej avdragsgilla kostnader          | -332           | -328           | -277           | -263           |
| Ej skattepliktiga intäkter         | 8              | 17             | 7              | 2 953          |
| Skattemässiga justeringar          | 9 776          | 52 788         | 9 294          | 52 561         |
| Underskottsavdrag som nyttjas i år | 3 357          | 11 479         |                |                |
| Skatt hänförlig till tidigare år   | 0              | -373           | 0              | -373           |
| I år uppkomna underskottsavdrag    | -11            | -559           |                |                |
| Förändring uppskjuten skatt        | -25 610        | -64 034        | -21 798        | -52 993        |
| <b>Summa</b>                       | <b>-25 688</b> | <b>-64 633</b> | <b>-21 816</b> | <b>-53 366</b> |

# Noter

## 12.

### Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

|                                                 | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                 | 2016-12-31    | 2015-12-31    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 2 267         | 2 267         | 2 267         | 2 267         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 267</b>  | <b>2 267</b>  | <b>2 267</b>  | <b>2 267</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 463        | -1 035        | -1 463        | -1 035        |
| Årets avskrivningar                             | -336          | -428          | -336          | -428          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 799</b> | <b>-1 463</b> | <b>-1 799</b> | <b>-1 463</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>468</b>    | <b>804</b>    | <b>468</b>    | <b>804</b>    |

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

## 13.

### Förvaltningsfastigheter

|                                                 | Koncernen         |                   | Moderbolaget      |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                 | 2016-12-31        | 2015-12-31        | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 5 995 191         | 5 631 836         | 5 586 638         | 5 397 983         |
| Inköp                                           | 658 594           | 351 094           | 166 714           | 188 655           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -4 966            | 0                 | -616              | 0                 |
| Omklassificeringar                              | 0                 | 12 261            | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 648 819</b>  | <b>5 995 191</b>  | <b>5 752 736</b>  | <b>5 586 638</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 184 435        | -1 091 478        | -1 147 276        | -1 057 216        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 431               | 0                 | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -103 085          | -92 957           | -93 686           | -90 060           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 287 089</b> | <b>-1 184 435</b> | <b>-1 240 961</b> | <b>-1 147 276</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -63 185           | -274 876          | -53 313           | -265 004          |
| Återförd nedskrivning                           | 0                 | 211 691           | 0                 | 211 691           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-63 185</b>    | <b>-63 185</b>    | <b>-53 313</b>    | <b>-53 313</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 298 545</b>  | <b>4 747 571</b>  | <b>4 458 462</b>  | <b>4 386 049</b>  |
| Verkligt värde                                  | 10 979 363        | 9 335 371         | 9 899 109         | 9 074 220         |

Bolaget har beräknat marknadsvärdet (verkligt värde) på koncernens fastigheter utifrån avkastningkrav köpt från extern värderare. Avkastningsvärdeberäkningen bygger på diskonterade kassaflöden under en kommande femårsperiod per fastighet och därefter på en egen beräkning av evig direktavkastning. Diskonteringsfaktorn varierar mellan 5,35 - 7,75 %. Beräkningen av kassaflöden baseras på antagen inflation på 2 %, normaliserade underhållskostnader och en långsiktig (normaliserad) vakansgrad.

# Noter

## 14.

### Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 27 809         | 21 973         | 18 422         | 13 310         |
| Inköp                                           | 3 794          | 6 117          | 3 673          | 5 130          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0              | -281           | 0              | -18            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>31 603</b>  | <b>27 809</b>  | <b>22 095</b>  | <b>18 422</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -16 862        | -14 023        | -10 609        | -8 725         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0              | 281            | 0              | 18             |
| Årets avskrivningar                             | -3 872         | -3 119         | -2 657         | -1 902         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-20 734</b> | <b>-16 861</b> | <b>-13 267</b> | <b>-10 609</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>10 869</b>  | <b>10 948</b>  | <b>8 828</b>   | <b>7 813</b>   |

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

## 15.

### Pågående nyanläggningar

|                                                 | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 443 150        | 169 210        | 101 685        | 90 971         |
| Inköp                                           | 387 814        | 490 372        | 235 543        | 204 058        |
| Omklassificeringar                              | -659 964       | -216 432       | -167 221       | -193 344       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>171 000</b> | <b>443 150</b> | <b>170 007</b> | <b>101 685</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>171 000</b> | <b>443 150</b> | <b>170 007</b> | <b>101 685</b> |

## 16.

### Andelar i koncernföretag

|                                               |             |                          | 2016-12-31             | 2015-12-31             |
|-----------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Moderbolaget</b>                           |             |                          |                        |                        |
| <b>Företag och Organisationsnummer</b>        | <b>Säte</b> | <b>Antal/Kap.andel %</b> | <b>Redovisat värde</b> | <b>Redovisat värde</b> |
| Studentbo i Norrköping AB                     |             | 1 000                    |                        |                        |
| Org.nr 556543-3744                            | Norrköping  | 100%                     | 10 000                 | 10 000                 |
| Boteknik i Norrköping AB                      |             | 1 000                    |                        |                        |
| Org.nr 556712-9639                            | Norrköping  | 100%                     | 2 336                  | 2 336                  |
| Hysesbostädershus1 i Norrköping AB            |             | 1 000                    |                        |                        |
| Org.nr 556658-6344                            | Norrköping  | 100%                     | 100                    | 100                    |
| Strömvillan AB                                |             | 100                      |                        |                        |
| Org.nr 556638-8939                            | Norrköping  | 100%                     | 26 669                 | 26 669                 |
| Enspännaren i Norrköping AB                   |             | 500                      |                        |                        |
| Org.nr 556916-0368                            | Norrköping  | 100%                     | 50                     | 50                     |
| Norra Lyckorna 2015 AB                        |             | 100                      |                        |                        |
| 559017-4446                                   | Norrköping  | 100%                     | 144 800                | 144 800                |
|                                               |             |                          | <b>183 955</b>         | <b>183 955</b>         |
| <b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b> |             |                          | <b>Eget kapital</b>    | <b>Resultat</b>        |
| Studentbo i Norrköping AB                     |             |                          | 15 614                 | 1 470                  |
| Boteknik i Norrköping AB                      |             |                          | 2 231                  | -112                   |
| Hysesbostäderhus1 i Norrköping AB             |             |                          | 161 635                | -11 844                |
| Strömvillan AB                                |             |                          | 2 959                  | 246                    |
| Enspännaren i Norrköping AB                   |             |                          | 263                    | 82                     |
| Norra Lyckorna 2015 AB                        |             |                          | 51                     | 23                     |



# Noter

## 17.

### Andelar i intresseföretag

| Företag och Organisationsnummer                 | Antal/<br>Kap.andel % | Koncernen                     |                               | Moderbolaget                  |                               |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                 |                       | 2016-12-31<br>Redovisat värde | 2015-12-31<br>Redovisat värde | 2016-12-31<br>Redovisat värde | 2015-12-31<br>Redovisat värde |
| Gamlebro AB                                     | 50                    |                               |                               |                               |                               |
| Org.nr 556791-3990 (säte Norrköping)            | 50%                   | 7 143                         | 5 737                         | 7 143                         | 5 737                         |
| Norrköping Norrevo Fastigheter AB               | 100                   |                               |                               |                               |                               |
| Org.nr 559028-5747 (säte Norrköping)            | 1%                    | 200                           | 2 800                         | 200                           | 1 400                         |
|                                                 |                       | <b>7 343</b>                  | <b>8 537</b>                  | <b>7 343</b>                  | <b>7 137</b>                  |
| <i>Gamlebro AB</i>                              |                       |                               |                               |                               |                               |
| Ingående anskaffningsvärde                      |                       | 7 077                         | 7 077                         | 7 077                         | 7 077                         |
| Inköp                                           |                       | 3 800                         | 0                             | 3 800                         | 0                             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                       | <b>10 877</b>                 | <b>7 077</b>                  | <b>10 877</b>                 | <b>7 077</b>                  |
| Ingående nedskrivningar                         |                       | -1 340                        | 0                             | -1 340                        | 0                             |
| Årets nedskrivningar                            |                       | -2 394                        | -1 340                        | -2 394                        | -1 340                        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     |                       | <b>-3 734</b>                 | <b>-1 340</b>                 | <b>-3 734</b>                 | <b>-1 340</b>                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 |                       | <b>7 143</b>                  | <b>5 737</b>                  | <b>7 143</b>                  | <b>5 737</b>                  |
| <i>Norrköping Norrevo Fastigheter AB</i>        |                       |                               |                               |                               |                               |
| Ingående anskaffningsvärde                      |                       | 2 800                         |                               | 1 400                         | 0                             |
| Inköp                                           |                       |                               | 2 800                         | 0                             | 1 400                         |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                       | -2 600                        |                               | -1 200                        | 0                             |
| Omklassificeringar                              |                       |                               |                               | 0                             | 0                             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                       | <b>200</b>                    | <b>2 800</b>                  | <b>200</b>                    | <b>1 400</b>                  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 |                       | <b>200</b>                    | <b>2 800</b>                  | <b>200</b>                    | <b>1 400</b>                  |

## 18.

### Fordringar hos intresseföretag

|                                                 | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                 | 2016-12-31    | 2015-12-31    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 16 300        | 12 400        | 16 300        | 12 400        |
| Tillkommande                                    | 24 395        | 3 900         | 24 395        | 3 900         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>40 695</b> | <b>16 300</b> | <b>40 695</b> | <b>16 300</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>40 695</b> | <b>16 300</b> | <b>40 695</b> | <b>16 300</b> |

## 19.

### Uppskjuten skatt

| Koncernen           | Temporär skillnad | Uppskjuten skattefordran | 2016-12-31             |  |
|---------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|--|
|                     |                   |                          | Uppskjuten skatteskuld |  |
| Byggnader och mark  | 364 450           | 0                        | 80 179                 |  |
| Underskottsavdrag   | 13 688            | 3 012                    | 0                      |  |
| <b>Delsumma</b>     |                   | <b>3 012</b>             | <b>80 179</b>          |  |
| Kvittning           |                   | -3 012                   | -3 012                 |  |
|                     |                   | <b>0</b>                 | <b>77 167</b>          |  |
| <i>Moderbolaget</i> |                   |                          |                        |  |
| Byggnader och mark  | 358 981           | 0                        | 78 976                 |  |
|                     |                   | <b>0</b>                 | <b>78 976</b>          |  |

# Noter

## 20.

### Andra långfristiga fordringar

| Koncernen                                       | 2016-12-31   | 2015-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 3 375        | 4 870        |
| Nya lån                                         | 3 252        | 0            |
| Amorteringar                                    | -845         | -845         |
| Omklassificeringar                              | -840         | -650         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 942</b> | <b>3 375</b> |

| Moderbolaget                                    | 2016-12-31   | 2015-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 3 375        | 4 870        |
| Nya lån                                         | 3 252        | 0            |
| Amorteringar                                    | -845         | -845         |
| Omklassificeringar                              | -840         | -650         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 942</b> | <b>3 375</b> |

|                                 |              |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>4 942</b> | <b>3 375</b> |
|---------------------------------|--------------|--------------|

## 21.

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                     | Koncernen     |              | Moderbolaget |              |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                     | 2016-12-31    | 2015-12-31   | 2016-12-31   | 2015-12-31   |
| Avgälder för tomträtt m.m.                          | 1 737         | 1 737        | 1 737        | 1 737        |
| Fastighetsförsäkring                                | 5 552         | 5 446        | 5 394        | 5 367        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 945         | 1 749        | 2 817        | 1 701        |
|                                                     | <b>10 234</b> | <b>8 932</b> | <b>9 948</b> | <b>8 805</b> |

## 22.

### Upplysningar om aktiekapital

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

## 23.

### Avsättningar

|                          | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                          | 2016-12-31    | 2015-12-31    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
| Uppskjuten skatteskuld   | 80 179        | 57 861        | 78 976        | 57 177        |
| Uppskjuten skattefordran | -3 012        | -6 304        | 0             | 0             |
|                          | <b>77 167</b> | <b>51 557</b> | <b>78 976</b> | <b>57 177</b> |

## 24.

### Långfristiga skulder till Norrköpings kommun

|                       | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                       | 2016-12-31       | 2015-12-31       | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
| Amortering efter 5 år | 4 031 121        | 3 782 589        | 3 404 569        | 3 319 854        |
|                       | <b>4 031 121</b> | <b>3 782 589</b> | <b>3 404 569</b> | <b>3 319 854</b> |

# Noter

## 25.

### Långfristiga skulder

|                             | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                             | 2016-12-31    | 2015-12-31    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
| Amortering inom 2 till 5 år | 36 200        | 36 200        | 36 200        | 36 200        |
|                             | <b>36 200</b> | <b>36 200</b> | <b>36 200</b> | <b>36 200</b> |

## 26.

### Checkräkningskredit

|                                           | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                           | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2016-12-31   | 2015-12-31 |
| Beviljad checkräkningskredit uppgår till: | 4 800 000  | 3 900 000  | 4 079 000    | 3 170 000  |

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

## 27.

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                             | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                             | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
| Upplupna semesterlöner och sociala avgifter | 11 992         | 10 975         | 9 790          | 8 528          |
| Förutbetalda hyresintäkter                  | 77 128         | 65 048         | 72 672         | 62 218         |
| Övrigt                                      | 32 129         | 33 448         | 30 972         | 32 007         |
|                                             | <b>121 249</b> | <b>109 471</b> | <b>113 434</b> | <b>102 753</b> |

## 28.

### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|                                                                              | Koncernen      |                 | Moderbolaget  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|
|                                                                              | 2016-12-31     | 2015-12-31      | 2016-12-31    | 2015-12-31      |
| Avskrivningar                                                                | 107 295        | 96 503          | 96 679        | 92 389          |
| Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar   | -340           | -33             | 0             | -18             |
| Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 576          | 0               | 0             | 0               |
| Övriga poster                                                                | 0              | -211 691        | 0             | -211 691        |
|                                                                              | <b>108 531</b> | <b>-115 221</b> | <b>96 679</b> | <b>-119 320</b> |

## 29.

### Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

|                                  |                    |                          |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Till årsstämmans förfogande står |                    | Styrelsen föreslår att   |                    |
| balanserad vinst                 | 954 223 396        | till aktieägarna utdelas | 16 000 000         |
| årets vinst                      | 19 283 334         | i ny räkning överföres   | 957 506 730        |
|                                  | <b>973 506 730</b> |                          | <b>973 506 730</b> |

# Noter

## 30.

### Eventualförpliktelser

|                         | Koncernen    |              | Moderbolaget |            |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                         | 2016-12-31   | 2015-12-31   | 2016-12-31   | 2015-12-31 |
| Borgensåtagande Fastigo | 1 356        | 1 282        | 1 067        | 981        |
|                         | <b>1 356</b> | <b>1 282</b> | <b>1 067</b> | <b>981</b> |

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

## 31.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser noterade.

## 32.

### Koncernförhållanden

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

## 33.

### Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



# Undertecknat

Norrköping den 7 mars 2017



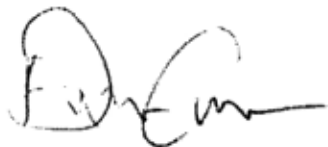
**Thomas Idenås**



**Stefan Arrelid**



**Gunnar Boquist**  
Verkställande direktör



**Daniel Collin**



**Claes Egnell**



**Nea Fogelström Muslijevic**



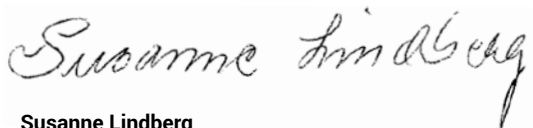
**Mutlu Ruya**



**Annette Sjö**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2017

Ernst & Young AB



**Susanne Lindberg**  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hyresbostäder i Norrköping AB för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-24 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hyresbostäder i Norrköping ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 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 Hyresbostäder i Norrköping AB 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 2016 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.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

### 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 Hyresbostäder i Norrköping AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Norrköping den 9 mars 2017

Ernst & Young AB

*Susanne Lindberg*

**Susanne Lindberg**

Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för år 2016

*Till fullmäktige i Norrköpings kommun*  
Organisationsnummer 212000-0456

*Till årsstämman i Hyresbostäder i Norrköping AB*  
Organisationsnummer 556064-5847

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

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

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

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

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

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

**Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Norrköping den 29 mars 2017



Peter Åbrodd



Urban Pehrsson



# Fastighetsbestånd 2016

| HYRESBOSTÄDER           | Byggår | Värdeår | Taxerings-<br>värden<br>(tkr) | Antal<br>bostäder | Yta<br>bostäder<br>(m²) | Antal<br>lokaler | Yta<br>lokaler<br>(m²) | Bruttohyra<br>bostäder<br>(tkr) | Hyresnivå<br>bostäder<br>(kr/m²) | Bokförda<br>värden<br>(tkr) |
|-------------------------|--------|---------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Såpkullen</b>        |        |         |                               |                   |                         |                  |                        |                                 |                                  |                             |
| Kommunalrådet 1         | 1951   | 1961    | 71 581                        | 99                | 7 617                   | 1                | 138                    | 7 778                           | 1 021                            | 17 025                      |
| Kanslirådet 1           | 1948   | 1966    | 84 953                        | 119               | 8 263                   | 5                | 227                    | 9 432                           | 1 141                            | 38 225                      |
| Törnrosa 6*             | 1948   | 1962    | 64 942                        | 88                | 6 210                   | 3                | 130                    | 7 108                           | 1 145                            | 26 932                      |
| Sekreteraren 5          | 1950   | 1962    | 12 388                        | 12                | 798                     | 9                | 1 482                  | 924                             | 1 158                            | 6 307                       |
| Sekreteraren 4          | 1950   | 1981    | 58 492                        | 96                | 5 868                   | 0                | 0                      | 7 058                           | 1 203                            | 29 900                      |
| Sekreteraren 3          | 1950   | 2002    | 94 421                        | 139               | 8 697                   | 1                | 59                     | 10 406                          | 1 197                            | 58 193                      |
| Borgmästaren 4          | 1951   | 1972    | 12 459                        | 18                | 1 319                   | 1                | 38                     | 1 505                           | 1 141                            | 4 537                       |
| Notarien 7              | 1952   | 1987    | 32 047                        | 54                | 3 075                   | 1                | 28                     | 3 859                           | 1 255                            | 21 819                      |
| Notarien 5              | 1952   | 2003    | 31 488                        | 48                | 2 733                   | 0                | 0                      | 3 445                           | 1 261                            | 21 220                      |
| Notarien 6              | 1960   | 1960    | 31 173                        | 42                | 3 648                   | 2                | 60                     | 3 430                           | 940                              | 19 132                      |
| Aktuarien 1             | 1948   | 1948    | 12 495                        | 22                | 1 362                   | 0                | 0                      | 1 603                           | 1 177                            | 9 107                       |
| Eknäs 22                | 1948   | 1968    | 7 554                         | 12                | 804                     | 0                | 0                      | 909                             | 1 131                            | 3 707                       |
| Kyrkoherden 5           | 1946   | 1990    | 32 881                        | 51                | 3 428                   | 0                | 0                      | 3 825                           | 1 116                            | 31 565                      |
| <b>Totalt Såpkullen</b> |        |         | <b>546 874</b>                | <b>800</b>        | <b>53 822</b>           | <b>23</b>        | <b>2 161</b>           | <b>61 282</b>                   | <b>1 139</b>                     | <b>287 669</b>              |

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

## Hageby

|                       |      |      |                |            |               |           |              |               |            |                |
|-----------------------|------|------|----------------|------------|---------------|-----------|--------------|---------------|------------|----------------|
| Taket 1               | 1956 | 1956 | 36 278         | 57         | 4 209         | 1         | 151          | 4 204         | 999        | 4 753          |
| Gaveln 2              | 1957 | 1957 | 31 044         | 72         | 3 216         | 8         | 739          | 3 461         | 1 076      | 4 312          |
| Golvet 4              | 1958 | 1969 | 46 302         | 84         | 5 497         | 6         | 538          | 5 085         | 925        | 21 636         |
| Virket 1              | 1957 | 1957 | 35 356         | 64         | 4 168         | 0         | 0            | 4 128         | 990        | 12 125         |
| Muren 2 + 3           | 1958 | 1958 | 75 455         | 126        | 8 346         | 2         | 91           | 8 587         | 1 029      | 8 521          |
| Muren 4               | 1959 | 1959 | 24 507         | 36         | 2 790         | 0         | 0            | 2 752         | 986        | 2 418          |
| Muren 5               | 1958 | 1958 | 37 512         | 66         | 4 167         | 1         | 40           | 4 350         | 1 044      | 14 628         |
| Muren 6               | 1958 | 1958 | 36 151         | 72         | 3 894         | 1         | 89           | 4 297         | 1 103      | 5 891          |
| Golvet 3              | 1965 | 1965 | 30 400         | 46         | 3 753         | 0         | 0            | 3 433         | 915        | 6 741          |
| Gaveln 3 (garage)     | 2000 | 2000 | 838            | 0          | 0             | 0         | 0            | 0             | 0          | 3 106          |
| Taket 2 (garage)      | 2000 | 2000 | 1 014          | 0          | 0             | 0         | 0            | 0             | 0          | 0              |
| Spånet 6              | 1965 | 1965 | 1 386          | 1          | 106           | 0         | 0            | 105           | 991        | 12             |
| Spånet 8              | 1965 | 1965 | 1 386          | 1          | 106           | 0         | 0            | 107           | 1 009      | 11             |
| Stämpan 8             | 1965 | 1965 | 1 388          | 1          | 106           | 0         | 0            | 105           | 991        | 12             |
| Stämpan 5             | 1965 | 1965 | 1 386          | 1          | 106           | 0         | 0            | 105           | 991        | 12             |
| Stämpan 4             | 1965 | 1965 | 1 386          | 1          | 106           | 0         | 0            | 105           | 991        | 12             |
| Fogen 4               | 1965 | 1965 | 1 387          | 1          | 106           | 0         | 0            | 106           | 1 000      | 12             |
| Falsen 4              | 1965 | 1965 | 1 386          | 1          | 106           | 0         | 0            | 110           | 1 038      | 123            |
| Porten 6              | 1965 | 1965 | 133 308        | 198        | 15 445        | 10        | 536          | 15 029        | 973        | 74 441         |
| Porten 5              | 1965 | 1965 | 87 306         | 132        | 10 183        | 0         | 0            | 9 939         | 976        | 48 781         |
| Porten 17             | 1982 | 1982 | 889            | 0          | 0             | 1         | 320          | 0             | 0          | 614            |
| Porten 4 (ej bebyggd) |      |      |                |            |               |           |              |               |            | 87             |
| <b>Totalt Hageby</b>  |      |      | <b>586 065</b> | <b>960</b> | <b>66 410</b> | <b>30</b> | <b>2 504</b> | <b>66 008</b> | <b>994</b> | <b>208 248</b> |

## Ljura

|                     |      |      |                |              |               |           |              |               |              |                |
|---------------------|------|------|----------------|--------------|---------------|-----------|--------------|---------------|--------------|----------------|
| Kardusen 3          | 1954 | 1954 | 68 644         | 120          | 8 216         | 2         | 57           | 9 685         | 1 179        | 138 414        |
| Kardusen 12         | 1952 | 1952 | 237 320        | 377          | 22 880        | 14        | 2 252        | 26 356        | 1 152        | 273 184        |
| Kardusen 11         | 1952 | 1976 | 189 834        | 270          | 17 730        | 3         | 1 244        | 21 523        | 1 214        | 143 781        |
| Kardusen 10         | 1954 | 1976 | 59 516         | 98           | 5 770         | 0         | 0            | 7 274         | 1 261        | 65 673         |
| Kolonien 14-15      | 1938 | 1987 | 14 038         | 18           | 1 350         | 0         | 0            | 1 486         | 1 101        | 10 833         |
| Åkerkroken 3        | 1943 | 1963 | 10 246         | 15           | 1 014         | 0         | 0            | 1 109         | 1 094        | 6 276          |
| Kardusen 2          | 1993 | 1993 | 135 003        | 141          | 13 123        | 5         | 566          | 14 631        | 1 115        | 86 628         |
| <b>Totalt Ljura</b> |      |      | <b>714 601</b> | <b>1 039</b> | <b>70 083</b> | <b>24</b> | <b>4 119</b> | <b>82 064</b> | <b>1 171</b> | <b>724 789</b> |

# Fastighetsbestånd 2016

|                               | Byggår | Värdeår | Taxerings-<br>värden<br>(tkr) | Antal<br>bostäder | Yta<br>bostäder<br>(m²) | Antal<br>lokaler | Yta<br>lokaler<br>(m²) | Bruttohyra<br>bostäder<br>(tkr) | Hyresnivå<br>bostäder<br>(kr/m²) | Bokförda<br>värden<br>(tkr) |
|-------------------------------|--------|---------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Ringdansen</b>             |        |         |                               |                   |                         |                  |                        |                                 |                                  |                             |
| Ringdansen 1*                 | 1968   | 1980    | 103 476                       | 195               | 15 298                  | 3                | 187                    | 13 765                          | 900                              | 110 641                     |
| Ringdansen 2*                 | 1969   | 1989    | 73 000                        | 97                | 7 324                   | 13               | 5 841                  | 6 681                           | 912                              | 146 172                     |
| Ringdansen 3*                 | 1969   | 1991    | 75 204                        | 146               | 10 910                  | 2                | 5 435                  | 9 968                           | 914                              | 130 323                     |
| Ringdansen 4**                | 1970   | 1996    | 0                             | 0                 | 0                       | 8                | 2 928                  | 0                               |                                  | 14 102                      |
| Ringdansen 5*                 | 1970   | 1992    | 69 723                        | 124               | 10 426                  | 3                | 7 620                  | 9 401                           | 902                              | 268 954                     |
| Ringdansen 6*                 | 1970   | 1977    | 103 897                       | 162               | 12 853                  | 3                | 3 923                  | 11 645                          | 906                              | 98 206                      |
| Ringdansen 7*                 | 1971   | 1981    | 85 935                        | 183               | 12 741                  | 1                | 98                     | 11 778                          | 924                              | 128 457                     |
| Rotflyet 1 (under byggnation) |        |         |                               |                   |                         |                  |                        |                                 |                                  |                             |
| <b>Totalt Ringdansen</b>      |        |         | <b>511 235</b>                | <b>907</b>        | <b>69 552</b>           | <b>33</b>        | <b>26 032</b>          | <b>63 238</b>                   | <b>909</b>                       | <b>896 855</b>              |

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

|                      |      |      |                     |            |               |          |            |               |              |                |
|----------------------|------|------|---------------------|------------|---------------|----------|------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Ektorp</b>        |      |      |                     |            |               |          |            |               |              |                |
| Hörnan 3             | 1964 | 1964 | 144 839             | 183        | 14 158        | 1        | 83         | 116 509       | 1 166        | 124 444        |
| Klubben 1            | 1964 | 1964 | 20 205              | 31         | 2 218         | 0        | 0          | 2 391         | 1 078        | 6 198          |
| Klubben 2            | 1964 | 1964 | 30 800              | 47         | 3 298         | 0        | 0          | 3 580         | 1 086        | 8 576          |
| Laget 2              | 1964 | 1964 | 62 270              | 93         | 6 852         | 1        | 107        | 7 386         | 1 078        | 17 027         |
| Kedjan 1             | 1964 | 1964 | 56 232              | 81         | 6 251         | 0        | 0          | 6 597         | 1 055        | 15 722         |
| Hörnan 4             | 1966 | 1966 | 26 151              | 36         | 2 904         | 0        | 0          | 3 025         | 1 042        | 7 938          |
| Laget 1 (tvättstuga) | 1965 |      | 0                   | 0          | 0             | 1        | 27         | 0             | 0            | 387            |
| Fenix 6*             | 1992 | 1992 | 158 695             | 78         | 6 897         | 3        | 547        | 8 233         | 1 194        | 45 128         |
| Fenix 2              | 1992 | 1992 | Samtax. med Fenix 6 | 81         | 7 059         | 1        | 87         | 8 624         | 1 222        | 43 092         |
| <b>Totalt Ektorp</b> |      |      | <b>499 192</b>      | <b>630</b> | <b>49 637</b> | <b>7</b> | <b>851</b> | <b>56 345</b> | <b>1 135</b> | <b>268 512</b> |

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

|                       |      |      |                |            |               |           |               |               |              |                |
|-----------------------|------|------|----------------|------------|---------------|-----------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Centrum</b>        |      |      |                |            |               |           |               |               |              |                |
| Hatten 16*            | 1975 | 1975 | 79 525         | 157        | 7 651         | 3         | 1 123         | 6 845         | 895          | 55 713         |
| Flaggan 16            | 1959 | 1980 | 23 080         | 33         | 2 142         | 1         | 137           | 2 450         | 1 144        | 10 383         |
| Flaggan 18            | 1984 | 1985 | 26 955         | 29         | 1 990         | 1         | 675           | 2 367         | 1 189        | 14 660         |
| Svärdet 11            | 1904 | 1978 | 12 851         | 17         | 1 033         | 4         | 238           | 1 312         | 1 270        | 10 164         |
| Svärdet 10            | 1900 | 1974 | 4 107          | 6          | 389           | 0         | 0             | 424           | 1 090        | 1 382          |
| Elden 4               | 1894 | 1984 | 38 761         | 40         | 3 479         | 2         | 238           | 3 978         | 1 143        | 38 319         |
| Lübeck 22             | 1959 | 1989 | 24 077         | 30         | 2 207         | 1         | 119           | 2 560         | 1 160        | 22 062         |
| Vattenkonsten 2       | 1988 | 1988 | 40 376         | 47         | 3 672         | 0         | 0             | 4 394         | 1 197        | 51 760         |
| Korpen 19             | 1957 | 1983 | 44 400         | 31         | 2 206         | 7         | 1 535         | 2 759         | 1 251        | 49 209         |
| Konstantinopel 17     | 1857 | 1959 | 21 463         | 0          | 0             | 9         | 2 272         | 0             | 0            | 41 240         |
| God Vän 22            | 1918 | 1985 | 10 497         | 12         | 913           | 1         | 265           | 937           | 1 026        | 11 261         |
| God Vän 12            | 1924 | 2004 | 13 742         | 0          | 0             | 3         | 1 174         | 0             | 0            | 11 944         |
| God Vän 34            | 1929 | 1959 | 17 326         | 16         | 1 877         | 1         | 50            | 1 804         | 961          | 21 006         |
| Danserskan 1          | 1938 | 1981 | 14 499         | 16         | 1 468         | 2         | 92            | 1 463         | 997          | 9 852          |
| Danserskan 2          | 1956 | 1956 | 17 606         | 20         | 1 535         | 3         | 581           | 1 689         | 1 100        | 16 648         |
| Danserskan 3          | 1903 | 1960 | 6 765          | 17         | 699           | 0         | 0             | 758           | 1 084        | 6 378          |
| Danserskan 4          | 1902 | 1990 | 12 595         | 18         | 1 143         | 1         | 30            | 1 345         | 1 177        | 10 772         |
| Höjden 15**           | 1878 | 0    | 0              | 0          | 0             | 2         | 5 085         | 0             | 0            | 75 448         |
| Höjden 16             | 1940 | 1988 | 27 529         | 34         | 1 708         | 3         | 811           | 2 220         | 1 300        | 25 129         |
| Höjden 17             | 1914 | 1959 | 14 173         | 20         | 1 360         | 3         | 115           | 1 451         | 1 067        | 14 265         |
| Almen 9               | 1897 | 1930 | 14 704         | 15         | 1 474         | 2         | 125           | 1 558         | 1 057        | 4 023          |
| Almen 6               | 1897 | 1974 | 18 064         | 29         | 1 706         | 0         | 0             | 1 895         | 1 111        | 6 676          |
| Almen 7               | 1904 | 1930 | 12 133         | 15         | 1 239         | 1         | 90            | 1 313         | 1 060        | 3 303          |
| Dalkarlen 15          | 1905 | 1985 | 11 969         | 12         | 1 030         | 3         | 235           | 1 101         | 1 069        | 11 704         |
| Klockan 11            | 1907 | 1971 | 14 494         | 14         | 1 450         | 1         | 47            | 1 537         | 1 060        | 2 156          |
| Klockan 10            | 1908 | 1971 | 12 546         | 18         | 1 151         | 1         | 93            | 1 341         | 1 165        | 1 893          |
| Klockan 14            | 1946 | 1974 | 23 059         | 33         | 2 142         | 1         | 147           | 2 449         | 1 143        | 5 928          |
| Tjuren 3              | 1929 | 1989 | 12 545         | 12         | 1 052         | 0         | 0             | 1 139         | 1 083        | 10 241         |
| Mesen 13***           |      |      | 146            |            |               |           |               |               |              | 12 543         |
| <b>Totalt Centrum</b> |      |      | <b>569 987</b> | <b>691</b> | <b>46 716</b> | <b>56</b> | <b>15 277</b> | <b>51 089</b> | <b>1 094</b> | <b>556 062</b> |

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

# Fastighetsbestånd 2016

|                         | Byggår | Värdeår | Taxerings-<br>värden<br>(tkr) | Antal<br>bostäder | Yta<br>bostäder<br>(m²) | Antal<br>lokaler | Yta<br>lokaler<br>(m²) | Bruttohyra<br>bostäder<br>(tkr) | Hyresnivå<br>bostäder<br>(kr/m²) | Bokförda<br>värden<br>(tkr) |
|-------------------------|--------|---------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Östantill</b>        |        |         |                               |                   |                         |                  |                        |                                 |                                  |                             |
| Sumpen 6                | 1964   | 1964    | 101 139                       | 152               | 10 103                  | 3                | 183                    | 11 180                          | 1 107                            | 34 125                      |
| Kannan 18               | 1973   | 1973    | 66 448                        | 108               | 6 363                   | 4                | 241                    | 6 989                           | 1 098                            | 18 527                      |
| Granen 9                | 1972   | 1972    | 81 433                        | 151               | 7 834                   | 1                | 173                    | 8 652                           | 1 104                            | 26 421                      |
| Grundverket 10          | 1976   | 1976    | 87 054                        | 139               | 8 358                   | 1                | 275                    | 9 006                           | 1 078                            | 69 489                      |
| Trasten 11              | 1987   | 1987    | 31 659                        | 36                | 2 826                   | 1                | 73                     | 3 393                           | 1 201                            | 14 587                      |
| Lärkan 4                | 1900   | 1973    | 14 179                        | 27                | 1 365                   | 1                | 43                     | 1 594                           | 1 168                            | 3 454                       |
| Lärkan 3                | 1900   | 1973    | 7 620                         | 16                | 729                     | 0                | 0                      | 867                             | 1 189                            | 3 553                       |
| Lärkan 10               | 1900   | 1973    | 7 620                         | 16                | 729                     | 0                | 0                      | 893                             | 1 225                            | 4 524                       |
| Lärkan 8                | 1898   | 1972    | 14 962                        | 24                | 1 505                   | 0                | 0                      | 1 617                           | 1 074                            | 1 734                       |
| Smedjan 9               | 1892   | 1984    | 17 176                        | 17                | 1 371                   | 4                | 561                    | 1 592                           | 1 161                            | 15 070                      |
| Brynjan 1               | 1948   | 1986    | 9 589                         | 13                | 1 036                   | 0                | 0                      | 1 133                           | 1 094                            | 7 920                       |
| Ladan 6                 | 1987   | 1987    | 12 609                        | 19                | 1 305                   | 0                | 0                      | 1 518                           | 1 163                            | 12 121                      |
| Vallen 2                | 1931   | 1970    | 10 339                        | 15                | 1 048                   | 0                | 0                      | 1 104                           | 1 053                            | 7 570                       |
| Vallen 1                | 1930   | 1984    | 19 710                        | 22                | 1 835                   | 5                | 354                    | 1 870                           | 1 019                            | 15 768                      |
| Vallen 11               | 1932   | 1983    | 6 772                         | 7                 | 709                     | 0                | 0                      | 699                             | 986                              | 3 844                       |
| Kärven 10               | 1933   | 1984    | 7 196                         | 9                 | 719                     | 0                | 0                      | 781                             | 1 086                            | 4 856                       |
| Kärven 8                | 1933   | 1985    | 7 674                         | 9                 | 750                     | 0                | 0                      | 808                             | 1 077                            | 4 001                       |
| Fotogenen 2*            | 1976   | 1976    | 4 649                         | 0                 | 0                       | 1                | 1 350                  | 0                               | 0                                | 10 042                      |
| <b>Totalt Östantill</b> |        |         | <b>507 828</b>                | <b>780</b>        | <b>48 585</b>           | <b>21</b>        | <b>3 253</b>           | <b>53 696</b>                   | <b>1 105</b>                     | <b>257 606</b>              |

\*Industribyggnad

## Nordantill

|                          |      |      |                        |            |               |           |              |               |              |                |
|--------------------------|------|------|------------------------|------------|---------------|-----------|--------------|---------------|--------------|----------------|
| Plysaren 10*             | 1968 | 1968 | 63 108                 | 86         | 7 122         | 5         | 1 086        | 6 242         | 876          | 43 360         |
| Plysaren 16*             | 1968 | 1968 | 60 803                 | 91         | 7 440         | 0         | 0            | 6 536         | 878          | 32 709         |
| Plysaren 15*             | 1968 | 1968 | 59 030                 | 85         | 7 044         | 3         | 514          | 6 232         | 885          | 29 017         |
| Vargen 6                 | 1900 | 1981 | 12 589                 | 16         | 1 205         | 3         | 520          | 1 252         | 1 039        | 12 590         |
| Vargen 4                 | 1925 | 1972 | 10 465                 | 23         | 1 164         | 0         | 0            | 1 236         | 1 062        | 1 591          |
| Vesslan 8                | 1897 | 1971 | 4 215                  | 11         | 436           | 0         | 0            | 506           | 1 161        | 1 349          |
| Vesslan 4                | 1904 | 1973 | 4 718                  | 10         | 524           | 0         | 0            | 561           | 1 071        | 1 165          |
| Vesslan 11               | 1904 | 1973 | 4 577                  | 11         | 511           | 0         | 0            | 535           | 1 047        | 1 414          |
| Vesslan 10               | 1905 | 1973 | 9 061                  | 8          | 534           | 0         | 0            | 536           | 1 004        | 2 577          |
| Vesslan 9                | 1905 | 1973 | Samtax. med Vesslan 10 | 8          | 532           | 0         | 0            | 530           | 996          | 201            |
| Vesslan 12               | 1904 | 1973 | 12 508                 | 28         | 1 377         | 0         | 0            | 1 481         | 1 076        | 1 863          |
| Krukan 14                | 1929 | 1984 | 9 805                  | 11         | 878           | 2         | 196          | 947           | 1 079        | 6 903          |
| Källan 9                 | 1975 | 1975 | 9 538                  | 14         | 936           | 0         | 0            | 1 020         | 1 090        | 2 169          |
| Källan 8                 | 1904 | 1975 | 37 521                 | 63         | 3 736         | 3         | 124          | 4 082         | 1 093        | 18 369         |
| Täppan 21                | 1914 | 1981 | 17 389                 | 27         | 1 731         | 1         | 135          | 1 764         | 1 019        | 7 648          |
| Bladet 17                | 1911 | 1986 | 5 587                  | 8          | 542           | 0         | 0            | 596           | 1 100        | 3 242          |
| Bladet 21                | 1904 | 1950 | 11 042                 | 19         | 1 158         | 1         | 46           | 1 185         | 1 023        | 1 806          |
| Bladet 18                | 1910 | 1960 | 4 735                  | 7          | 493           | 0         | 0            | 503           | 1 020        | 882            |
| Bladet 19                | 1903 | 1985 | 16 676                 | 31         | 1 631         | 0         | 0            | 1 754         | 1 075        | 9 417          |
| Bladet 20                | 1990 | 1990 | 62 635                 | 59         | 4 719         | 6         | 1 100        | 5 504         | 1 166        | 38 308         |
| Pokalen 25               | 1946 | 1983 | 14 196                 | 17         | 1 357         | 3         | 170          | 1 414         | 1 042        | 9 494          |
| Rosenträdet 2            | 1946 | 1946 | 15 752                 | 24         | 1 820         | 0         | 0            | 1 845         | 1 014        | 16 739         |
| Trädan 2                 | 1957 | 1957 | 41 742                 | 70         | 4 494         | 0         | 0            | 4 948         | 1 101        | 45 173         |
| Tuvan 4                  | 1960 | 1960 | 39 200                 | 84         | 4 376         | 0         | 0            | 4 733         | 1 082        | 50 018         |
| <b>Totalt Nordantill</b> |      |      | <b>526 892</b>         | <b>811</b> | <b>55 760</b> | <b>27</b> | <b>3 891</b> | <b>55 942</b> | <b>1 003</b> | <b>338 004</b> |

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

## Åby

|               |      |      |                        |    |       |   |     |       |     |        |
|---------------|------|------|------------------------|----|-------|---|-----|-------|-----|--------|
| Ättetorp 2:2* | 1970 | 1970 | 118 424                | 75 | 5 049 | 0 | 0   | 3 928 | 778 | 14 379 |
| Ättetorp 2:3* | 1970 | 1970 | Samtax. med Ättet. 2:2 | 79 | 5 084 | 3 | 499 | 3 999 | 787 | 16 157 |
| Ättetorp 2:4* | 1968 | 1970 | Samtax. med Ättet. 2:2 | 73 | 5 043 | 0 | 0   | 3 898 | 773 | 13 941 |
| Ättetorp 2:5* | 1972 | 1970 | Samtax. med Ättet. 2:2 | 51 | 3 718 | 0 | 0   | 2 796 | 752 | 10 694 |
| Ättetorp 2:6* | 1971 | 1970 | Samtax. med Ättet. 2:2 | 57 | 4 179 | 0 | 0   | 3 135 | 750 | 12 065 |
| Ättetorp 2:7* | 1970 | 1970 | Samtax. med Ättet. 2:2 | 60 | 4 694 | 0 | 0   | 3 513 | 748 | 13 397 |

\*Individuell mätning av varmvatten och dessa ingår ej i bruttohyra

# Fastighetsbestånd 2016

|                        | Byggår | Värdeår | Taxerings-<br>värden<br>(tkr) | Antal<br>bostäder | Yta<br>bostäder<br>(m <sup>2</sup> ) | Antal<br>lokaler | Yta<br>lokaler<br>(m <sup>2</sup> ) | Bruttohyra<br>bostäder<br>(tkr) | Hyresnivå<br>bostäder<br>(kr/m <sup>2</sup> ) | Bokförda<br>värden<br>(tkr) |
|------------------------|--------|---------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Åby forts.</b>      |        |         |                               |                   |                                      |                  |                                     |                                 |                                               |                             |
| Häradsveden 4:1        | 1951   | 1959    | 14 496                        | 36                | 2 049                                | 2                | 66                                  | 2 003                           | 978                                           | 6 303                       |
| Häradsveden 4:2        | 1951   | 1959    | Samtax. med Häradsv.4:1       | 15                | 948                                  | 1                | 44                                  | 993                             | 1 047                                         | 2 773                       |
| Klingstadlotten 1:129* | 1953   | 1953    | 0                             | 0                 | 0                                    | 0                | 0                                   | 0                               | 0                                             | 364                         |
| Röjningen 2:57         | 1953   | 1953    | 33 589                        | 59                | 3 681                                | 11               | 354                                 | 3 748                           | 1 018                                         | 20 768                      |
| Röjningen 2:79         | 1953   | 1953    | Samtax. med Röjn. 2:57        | 54                | 3 008                                | 1                | 88                                  | 3 169                           | 1 054                                         | 13 218                      |
| Röjningen 2:84         | 1962   | 1962    | 30 623                        | 36                | 2 274                                | 0                | 0                                   | 2 145                           | 943                                           | 4 863                       |
| Röjningen 2:88         | 1962   | 1962    | Samtax. med Röjn. 2:84        | 36                | 2 349                                | 2                | 139                                 | 2 195                           | 934                                           | 6 392                       |
| Röjningen 2:89         | 1962   | 1962    | Samtax. med Röjn. 2:84        | 27                | 1 869                                | 0                | 0                                   | 1 690                           | 904                                           | 4 106                       |
| Åby 10:2               | 1983   | 1983    | 54 916                        | 128               | 9 481                                | 4                | 547                                 | 9 847                           | 1 039                                         | 51 423                      |
| Åby 10:28 (garage)     | 1983   | 1983    | Samtax. med Åby 10:2          | 0                 | 0                                    | 0                | 0                                   | 0                               | 0                                             | 8                           |
| Jursla 16:1            | 1966   | 1978    | 17 988                        | 53                | 3 725                                | 2                | 13                                  | 3 434                           | 922                                           | 13 270                      |
| <b>Totalt Åby</b>      |        |         | <b>270 036</b>                | <b>839</b>        | <b>57 151</b>                        | <b>26</b>        | <b>1 750</b>                        | <b>50 493</b>                   | <b>884</b>                                    | <b>204 121</b>              |

\*Värmecentral

## Skärblackska

|                                   |      |      |               |            |               |          |            |               |            |               |
|-----------------------------------|------|------|---------------|------------|---------------|----------|------------|---------------|------------|---------------|
| Kullerstads-Åby 1:122<br>(garage) | 2003 | 2003 | 149           | 0          | 0             | 0        | 0          | 0             | 0          | 6             |
| Kullerstads-Åby 1:119<br>(garage) | 1962 |      | 82            | 0          | 0             | 0        | 0          | 0             | 0          | 136           |
| Kullerstads-Åby 1:126             | 1965 | 1973 | 15 273        | 52         | 3 078         | 0        | 0          | 3 095         | 1 006      | 6 984         |
| Kullerstads-Åby 1:127             | 1965 | 1972 | 8 429         | 24         | 1 620         | 2        | 124        | 1 580         | 975        | 4 177         |
| Kullerstads 13:1                  | 1966 | 1988 | 43 888        | 101        | 8 456         | 4        | 417        | 7 599         | 899        | 34 668        |
| <b>Totalt Skärblackska</b>        |      |      | <b>67 821</b> | <b>177</b> | <b>13 154</b> | <b>6</b> | <b>541</b> | <b>12 274</b> | <b>933</b> | <b>45 971</b> |

## Krokek

|                      |      |      |               |            |               |           |              |               |            |                |
|----------------------|------|------|---------------|------------|---------------|-----------|--------------|---------------|------------|----------------|
| Krokeks-Hult 1:179   | 1962 | 1974 | 10 519        | 32         | 1 626         | 1         | 55           | 1 860         | 1 144      | 7 824          |
| Krokeks-Hult 1:172   | 1993 | 1993 | 8 641         | 20         | 1 230         | 2         | 122          | 1 382         | 1 124      | 9 591          |
| Råssla 1:117*        |      |      | 0             | 14         | 821           | 4         | 4 243        | 957           | 1 166      | 78 466         |
| Råssla 1:255         | 1968 | 1968 | 26 347        | 61         | 4 707         | 3         | 218          | 4 433         | 942        | 17 349         |
| Krokeks-Hult 1:195** | 1988 | 1988 | 11 029        | 21         | 1 811         | 2         | 315          | 1 529         | 844        | 10 948         |
| Kvarsebo 3:46**      | 1991 | 1991 | 7 930         | 13         | 1 008         | 0         | 0            | 770           | 764        | 5 645          |
| <b>Totalt Krokek</b> |      |      | <b>64 466</b> | <b>161</b> | <b>11 203</b> | <b>12</b> | <b>4 953</b> | <b>10 931</b> | <b>976</b> | <b>129 823</b> |

\*Vårdboende

\*\*Kallhyra

## Klockaretorpet

|                              |      |      |                |              |               |           |               |               |              |                |
|------------------------------|------|------|----------------|--------------|---------------|-----------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| Banjon 1                     | 1975 | 1975 | 64 903         | 113          | 9 916         | 1         | 149           | 10 365        | 1 045        | 29 266         |
| Cittran 1                    | 1977 | 1977 | 28 234         | 60           | 3 657         | 1         | 250           | 3 995         | 1 092        | 13 205         |
| Bastuban 1                   | 1975 | 1975 | 34 316         | 61           | 4 969         | 1         | 175           | 5 296         | 1 066        | 16 567         |
| Saxofonen 1                  | 1977 | 1977 | 58 556         | 80           | 7 808         | 1         | 157           | 7 967         | 1 020        | 31 593         |
| Spinnetten 3                 | 1979 | 1979 | 22 962         | 30           | 2 932         | 1         | 222           | 2 979         | 1 016        | 15 614         |
| Spinnetten 1                 | 1977 | 1977 | 19 851         | 27           | 2 660         | 0         | 0             | 2 722         | 1 023        | 11 477         |
| Gitarren 148                 | 1981 | 1981 | 73 192         | 136          | 11 991        | 2         | 394           | 12 489        | 1 042        | 39 553         |
| Klarinetten 5                | 1981 | 1981 | 75 931         | 110          | 8 354         | 7         | 659           | 8 460         | 1 013        | 32 438         |
| Valthornet 63                | 1982 | 1982 | 73 871         | 133          | 12 170        | 0         | 0             | 11 861        | 975          | 45 627         |
| Valthornet 128               | 1983 | 1983 | 54 255         | 97           | 8 557         | 2         | 636           | 8 888         | 1 039        | 42 615         |
| Trombonen 1                  | 1984 | 1984 | 52 906         | 102          | 9 084         | 1         | 323           | 9 413         | 1 036        | 46 199         |
| Trombonen 3                  | 1986 | 1986 | 65 648         | 111          | 9 677         | 3         | 766           | 10 055        | 1 039        | 48 938         |
| Klarinetten 3                | 1982 | 1991 | 6 022          | 0            | 0             | 9         | 1 494         | 0             | 0            | 13 694         |
| Lyran 1*                     |      |      | 0              | 0            | 0             | 3         | 6 148         | 0             | 0            | 152 481        |
| <b>Totalt Klockaretorpet</b> |      |      | <b>630 647</b> | <b>1 060</b> | <b>91 775</b> | <b>32</b> | <b>11 373</b> | <b>94 490</b> | <b>1 030</b> | <b>539 267</b> |

\*Vårdboende

|                            |  |  |                  |              |                |            |               |                |              |                  |
|----------------------------|--|--|------------------|--------------|----------------|------------|---------------|----------------|--------------|------------------|
| <b>SUMMA HYRESBOSTÄDER</b> |  |  | <b>5 495 644</b> | <b>8 855</b> | <b>633 848</b> | <b>297</b> | <b>76 706</b> | <b>657 852</b> | <b>1 038</b> | <b>4 456 927</b> |
|----------------------------|--|--|------------------|--------------|----------------|------------|---------------|----------------|--------------|------------------|

# Fastighetsbestånd 2016

|                         | Byggår    | Värdeår   | Taxerings-<br>värdet<br>(tkr) | Antal<br>bostäder | Yta<br>bostäder<br>(m²) | Antal<br>lokaler | Yta<br>lokaler<br>(m²) | Bruttohyra<br>bostäder<br>(tkr) | Hyresnivå<br>bostäder<br>(kr/m²) | Bokförda<br>värdet<br>(tkr) |
|-------------------------|-----------|-----------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>STUDENTBO</b>        |           |           |                               |                   |                         |                  |                        |                                 |                                  |                             |
| Assessorn 9*            | 1948      | 1960      | 11 631                        | 43                | 1 075                   | 0                | 0                      | 1 475                           | 1 372                            | 7 812                       |
| Domaren 1*              | 1960      | 1960      | 35 600                        | 0                 | 0                       | 1                | 2 720                  | 0                               | 0                                | 772                         |
| Dalkarlen 16*           | 1999/2016 | 1999/2016 | 92 500                        | 265               | 5 440                   | 0                | 0                      | 10 833                          | 1 991                            | 121 687                     |
| Konstantinopel 4*       | 2003      | 2003      | 24 912                        | 57                | 1 473                   | 0                | 0                      | 2 613                           | 1 774                            | 26 631                      |
| Klockan 20*             | 2015      | 2015      | 46 600                        | 99                | 2 441                   | 0                | 0                      | 4 648                           | 1 904                            | 87 804                      |
| Täppan 5*               | 1902      | 1997      | 7 671                         | 25                | 391                     | 1                | 161                    | 706                             | 1 806                            | 5 364                       |
| Busken 3*               | 1935      | 1997      | 14 615                        | 39                | 815                     | 1                | 123                    | 1 503                           | 1 844                            | 9 904                       |
| Vågskålen 8*            | 1975      | 1986      | 56 487                        | 130               | 2 633                   | 2                | 1 047                  | 4 996                           | 1 897                            | 38 620                      |
| <b>TOTALT STUDENTBO</b> |           |           | <b>290 016</b>                | <b>658</b>        | <b>14 268</b>           | <b>5</b>         | <b>4 051</b>           | <b>26 774</b>                   | <b>1 877</b>                     | <b>298 594</b>              |

\*Studentbostäder har 10-månadershyror

## STRÖMVILLAN

|                           |      |      |                |            |               |          |          |              |            |                |
|---------------------------|------|------|----------------|------------|---------------|----------|----------|--------------|------------|----------------|
| Ormen 21                  | 2015 | 2015 | 55 400         | 43         | 3 093         | 0        | 0        | 5 132        | 1 659      | 102 365        |
| Ormen 22                  | 2016 | 2016 | 50 000         | 56         | 4 044         | 0        | 0        | 0            | 0          | 119 756        |
| Ormen 23                  | 2016 | 2016 | 18 200         | 41         | 2 986         | 0        | 0        | 0            | 0          | 96 210         |
| Ormen 24                  | 2016 | 2016 | 13 200         | 28         | 2 035         | 0        | 0        | 0            | 0          | 67 618         |
| <b>TOTALT STRÖMVILLAN</b> |      |      | <b>136 800</b> | <b>168</b> | <b>12 158</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>5 132</b> | <b>422</b> | <b>385 949</b> |

## NORRA LYCKORNA

|                              |  |  |              |  |  |  |  |  |  |                |
|------------------------------|--|--|--------------|--|--|--|--|--|--|----------------|
| Vulkan 8 (ej bebyggd)        |  |  | 9 699        |  |  |  |  |  |  | 155 541        |
| <b>TOTALT NORRA LYCKORNA</b> |  |  | <b>9 699</b> |  |  |  |  |  |  | <b>155 541</b> |

## SUMMA

|                              |  |  |                  |              |                |            |               |                |              |                  |
|------------------------------|--|--|------------------|--------------|----------------|------------|---------------|----------------|--------------|------------------|
| <b>HYRESBOSTÄDER KONCERN</b> |  |  | <b>5 932 159</b> | <b>9 681</b> | <b>660 274</b> | <b>302</b> | <b>80 757</b> | <b>689 758</b> | <b>1 045</b> | <b>5 297 011</b> |
|------------------------------|--|--|------------------|--------------|----------------|------------|---------------|----------------|--------------|------------------|



Trivsel smittar  
av sig!

Hyresbostäder i Norrköping AB  
Dalsgatan 16, Box 2330  
600 02 Norrköping  
011- 21 16 00  
[hyresbostader.se](http://hyresbostader.se)  
[facebook.com/hyresbostader](https://facebook.com/hyresbostader)

**DU ÄR HEMMA**  
HYRESBOSTÄDER