



DU ÄR HEMMA

ÅRSREDOVISNING 2022

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER

Ett år som prövade oss alla



När året 2022 nu summeras beskrivs det av många som den "perfekta stormen". Med det menas att i stort sett alla skeenden och faktorer som på olika sätt kunnat påverka oss negativt också gjort det, praktiskt taget samtidigt. Det har på många sätt varit en tid med stora prövningar. I Hyresbostäders fall har det visat sig att vi klarat av dessa på ett mycket tillfredsställande sätt.

Vi kan se tillbaka på ett rekordår vad gäller måluppfyllnad och på ett verksamhetsår där alla i företaget och våra samarbetspartners verkligen agerat ansvarsfullt, engagerat och på bästa sätt rustat oss för ett minst lika prövande år 2023. Jag överläter till andra att kommentera allt som hänt i omvärlden och konstaterar istället vad som hänt i vår omedelbara närhet under året.

I april hamnade Norrköping, tillsammans med flera andra orter, i fokus när vi upplevde något vi inte sett förut. En dansk provokatör och missnöjespolitiker beviljades tillstånd att nyttja vår yttrandefrihet, vilket ledde till motdemonstrationer med dramatiska våldshandlingar, stenkastningar och angrepp mot blåljuspersonal. Något som skakade om oss rejält och lyfte fram utmaningar i vårt samhälle på ett sätt som saknar motstycke – men också gjorde att vi kunde visa att vi kan, och vill, bemöta dessa våldsamma reaktioner på ett sätt som lovar gott för framtiden.

Vid det andra aviserade besöket av den danska provokatören manifesterade hela staden. Inte minst de som bor i våra utpekade stadsdelar som ihop med oss som arbetar på Hyresbostäder ordnade fotbollsturneringar, samvaro, gemenskap och dialog. Vi prövades och vi hittade en lösning. Detta kan tjäna som exempel på vår förmåga att möta utmaningar, hot och besvärliga omständigheter med kraft och energi. Och på vår vilja att

göra det tillsammans med kollegor, hyresgäster såväl som andra intressenter.

VÅRT ARBETE

Vi planerar och styr verksamheten utifrån en affärsplan och verksamhetsplan med fem definierade perspektiv. De följer i sin tur vårt ägardirektiv och de förväntningar som finns på oss. Perspektiven handlar om vårt samhällsansvar, vår arbetsplats och arbetsgivarroll, hur vi är som hyresvärd, våra insatser för miljö, klimat och energifrågor samt hur vi skapar en trygg och långsiktig ekonomi med god etik och samhällsnytta i fokus. Dessa viktiga perspektiv mäts och följs upp med kort- och långsiktiga mål. Mål som är tuffa, och som under detta prövande år verkligen utmanade oss. Jag är oerhört stolt över hur vi tog oss an och lyckades bemästra dessa utmaningar.

Samtidigt blev våra hyresgästers betyg på vårt arbete i den årliga kundenkäten det bästa någonsin under mina drygt 20 år som vd. Drygt 93 procent nöjda hyresgäster – som dessutom ger en av landets högsta index när det gäller upplevd trygghet.

Som arbetsplats är vi sedan några år också certifierade som ett Great Place To Work och vid årets mätning är vi bättre än genomsnittet i fastighetsbranschen och närmar oss de absolut bästa bolagen i Sverige i denna internationella mätning.

Arbetet med att minska energianvändandet och omställningen till 100 procent förnyelsebar energi rullar oförtrutet vidare. Redan nu är vi nära att nå det långsiktiga målet, att fram till år 2030 minska vår energianvändning med 30 procent jämfört med år 2005. En enastående prestation och i dessa tider dessutom nödvändig. Det lovar gott för framtiden.

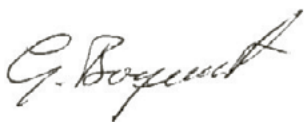
SLUTLIGEN, VÅR EKONOMI

Vi lever upp till vårt beting att bygga nya bostäder eftersom Norrköping växer och fler bostäder behövs. Vi underhåller och renoverar vårt befintliga bestånd med full kraft och i hög takt. Det kräver stora investeringar och det är viktigt med rätt insatser. Det som byggs ska vara attraktivt och hitta sina hyresgäster, samtidigt som våra renoveringar och vårt underhåll ska ske ansvarsfullt med hänsyn till komfort, trygghet och miljö.

2022 var inget undantag, där Hyresbostäder dessutom kan redovisa ett ekonomiskt resultat som väl motsvarar vårt mål och som ger goda förutsättningar framåt.

Stigande räntor, ökande inflation, lågkonjunktur och allmänt tuffare villkor är dock en stor prövning. Vi behöver fortsätta möta framtiden med fokus på att bibehålla en resultatnivå som garanterar oss själva, vår ägare och inte minst våra hyresgäster långsiktighet och trygghet. Samtidigt som vi också utvecklar och bidrar till ett färgstarkt Norrköping för alla.

Därmed kan vi lägga ett mycket annorlunda, men också mycket bra år till handlingarna. Trots allt.



Gunnar Boquist, vd



Ett bättre Norrköping. Vårt att jobba för!

Känslan av att komma hem börjar långt utanför din egen dörr. Därför vill vi inte bara erbjuda trivsamma lägenheter, utan också trygga och trevliga bostadsområden och stadsdelar. Det tycker vi på Hyresbostäder är värt att jobba för!

Under ett år som 2022, med dramatiska händelser både globalt och i Norrköping, har det känts mer än vanligt. Vi är glada att vi kunnat fortsätta skapa gemenskap, trygghet och framtidstro – och att vi haft ännu ett år där vi varje dag fått kvitton på att det vi gör verkligen gör skillnad. För människorna och för staden.

Här berättar vi vad som gjorts under 2022 för att uppfylla vårt viktiga uppdrag: att skapa ett hållbart Norrköping där alla kan känna sig hemma.





För att du ska hitta ett hem att trivas i

Hysesbostäder erbjuder hem för alla plånböcker, livsstilar, åldrar och familjesituationer. Sprillans nytt, äldre och charmigt – och allt däremellan. På olika platser i Norrköping. Vi bygger nytt, men ännu viktigare är att vi tar hand om de bostäder vi redan har.



RENOVERING UNDER ÅRET

Vi genomförde flera stora renoveringsprojekt under 2022.

- *Kristinagatan 29–33, Centrum.* Helrenovering med nya kök och badrum.
- *Målgränd 1–13, Ektorp.* Stambyten, badrum, kök, utvändigt arbete.
- *Katrineholmsvägen 24–30, Åby.* Renovering av kök, badrum, ventilation med mera.
- *Bäckgatan 2A+B, Hageby.* Stambyte.

FÖR ALLA NORRKÖPINGSBOR

Vi kan erbjuda särskilda koncept för både äldre och unga.

Prima boende för kommunens äldre

För Norrköpingsbor över 65 år erbjuder vi utvalda boenden, med extra service, bekvämlighet och tillgänglighet, i olika delar av kommunen.

I *Prima Plusboende*, där vi har 277 lägenheter i flera bostadsområden, får hyresgästerna extra trygghet och utrymmen för att själva skapa möten och gemensamma aktiviteter.

I *Prima Trygghetsboende*, som finns i Idyllen i Kneippen med 43 lägenheter, erbjuds trygghet, service och möjligheter till aktiviteter, delvis drivna av vår personal som finns på plats vissa tider.

Unga hem hjälper unga till sin första bostad

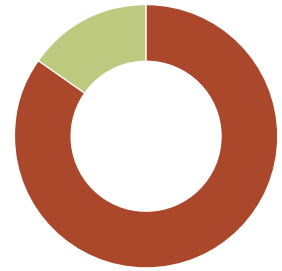
Som ung kan det vara svårt att komma in på bostadsmarknaden. Därför öronmärker vi ett antal ettor och tvåor, där vi endast erbjuder hyresavtal till hyresgäster mellan 18 och 24 år. Köpoängen styr, men cirka 30 lägenheter varje år har en övre åldersgräns på 24 år.

ÅRETS NKI-RESULTAT

Vi vill arbeta nära våra kunder. Våra bovärdar och områdesansvariga fyller en viktig funktion med sin dagliga kontakt med hyresgästerna.

Det är också därför vi lägger så stor vikt vid våra kundundersökningar. Utifrån dem sammanställer vi individuella handlingsplaner för varje område. Årets kundundersökning gladdade oss.

Vårt serviceindex, som visar hur kunderna ser på det bemötande de får av oss som hyresvärd, har ökat nästan varje år det senaste decenniet, och i år var inget undantag. Även vårt produktindex, som visar hur kunderna ser på lägenheten och utemiljön, har ökat stadigt de senaste åren.

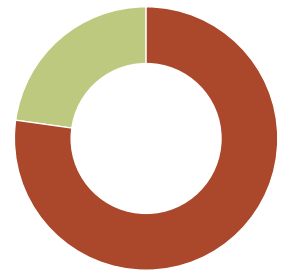


84,8%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

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

En knapp ökning från 2021.
Bostadsbolag i hela landet **80,0%**

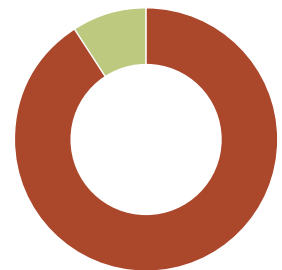


77,3%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

Lägenheten, utemiljön och allmänna utrymmen.

En knapp ökning från 2021.
Bostadsbolag i hela landet **76,0%**



90,9%

av våra hyresgäster känner att de blir tagna på allvar.

Bostadsbolag i hela landet **84,5%**

För livet mellan husen



Våra hyresgäster ska inte bara trivas i sina bostäder, det är lika viktigt att de trivs i sitt bostadsområde. Därför är vi så engagerade i att skapa trygghet och trevliga miljöer i alla våra stadsdelar. Det är värt att jobba för.

Vårt främsta verktyg är vårt arbete med stadsdelsutveckling. Vi driver det på egen hand, men också allt oftare tillsammans med andra aktörer från såväl näringslivet som det offentliga och civilsamhället. Det ger minskat utanförskap, ökad trygghet och fler människor i jobb – och samtidigt bevarade fastighetsvärden, ökad kundnöjdhet och minskad omflyttning. Kort sagt: Stadsdelsutveckling skapar både samhällsnytta och affärsnytta.

Här är några av årets initiativ:

FLER KAN MER

I arbetet med trygghet och trivsel är det lätt att hamna i stuprörstänkande. Därför har vi tillsammans med samhällsbyggnadskontoret skapat samverkansmodellen ”Fler kan mer”, där vi samverkar sinsemellan, men också med andra kommunala kontor och externa aktörer. Vi skapar övergripande strategiska planer för varje stadsdel, avsiktsförklaringar, och har hittills gjort det för Klockaretorpet, Ljura, Ektorp och Navestad. Genom det har vi under 2022 uppnått följande effektmål:

- Ett etablerat systematiskt arbetssätt i både utvecklingsprocesser och i det dagliga arbetet
- Ökad transparens, förståelse och kunskap mellan de organisationer som deltar
- Mer effektiv användning av våra gemensamma resurser
- Fler stadsdelar som upplevs trygga och trivsamma

PORTALEN

Portalen finns i Navestad och Hageby och drivs i partnerskap mellan Hyresbostäder, Östergötlands Stadsmission, Norrköpings kommun, Svenska kyrkan, ABF och Marieborgs Folkhögskola. Under 2022 har arbetet fortsatt med att skapa gemenskap och hjälpa människor till egen försörjning. Hittills har 332 personer fått hjälp in på arbetsmarknaden.

FEMINA

Under 2022 initierade vi projektet Femina tillsammans med Portalen och kommunen. För att stärka och skapa möjligheter för kvinnor som står långt från arbetsmarknaden och öka tryggheten i området, anställdes åtta kvinnor under ett år för att arbeta med inre skötsel i Ringdansen. Alla bor i Navestad, men saknade tidigare arbetslivserfarenhet i Sverige.

- Efter ett par veckors utbildning tog kvinnorna ansvar för all inre skötsel i hela området
- Kvinnorna vittnar om ökad självkänsla, egenmakt och bättre hälsa
- Familjer och vänner till kvinnorna har blivit inspirerade och mer aktiva i att söka jobb
- Kundnöjdheten i området har ökat



JUNIORLAGET

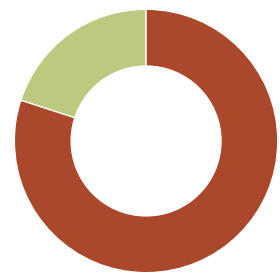
Våra sommarjobbare i Juniorlaget, ungdomar som ser till att hålla rent och snyggt i våra bostadsområden, gjorde ett mycket uppskattat arbete även denna sommar. För andra året i rad har vi haft ett särskilt juniorlag som jobbat specifikt med stadsdelsutveckling i Ringdansen, Hageby, Ljura, Klockaretorpet, Ektorp och Idyllen. De fick uppdraget att skapa aktiviteter för att få de boende att mötas. Inte minst barnfamiljer som hade hemmasommarlov kunde njuta av lekar, sportaktiviteter, pyssel, tipspromenader och fika som ungdomarna själva fixade.



KLOCKET MÖTER KONSTEN

Projektet "Klocket möter konsten" är ett samarbete mellan Hyresbostäder, Norrköpings konstmuseum, samhällsbyggnadskontoret och Hyresgästföreningen, med Kunskapens hus som utgångspunkt. Där är tanken att skapa både permanent och tillfällig konst tillsammans med boende och konstnärer, med flera syften:

- Att låta olika röster komma till tals och därmed utveckla den lokala demokratin
- Att bidra till Klockaretorpets profil som en plats där kultur och kunskap samlas
- Att bidra till ökad trygghet genom att samla olika människor kring skapande



80,2%

av våra hyresgäster känner sig trygga där de bor.

Bostadsbolag i Sverige **77,8%**

Exempel på delprojekt inom "Klocket möter konsten":

Ortens galleri – små konstverk som de boende skapat på papperskorgar, elskåp och fasader i Klockaretorpets centrum.

Nätstationer – konstnärerna Mika Liffner och Klas Isaksson har designat varsin nätstation, med utgångspunkt i konstworkshops med Klockaretorpets barn och ungdomar.

Virklighetens dans – kvinnor skapar gatukonst med sina kroppar.

Gångtunneln vid Borgsmoskolan – konstnären Maria Friberg har utifrån Klockaretorpets historia och insamlade textilier från de boende skapat fotografier.

Frirummet – konstnären Ruben Wätte har engagerat unga tjejer för att skissa fram en mötesplats där tjejer kan känna sig trygga och fria.



För att hela Norrköping ska växa och må bra

Våra viktigaste uppdragsgivare är Norrköpingsborna. Därför är vårt uppdrag större än hos vanliga bostadsbolag. Hyresbostäder ska bidra till trygghet, tillväxt och en färgstark framtid för hela vår stad.

Det gör vi genom att driva på för att utveckla nya stadsdelar, och genom att skapa nya bostäder i nya lägen, levande gatumiljöer och bra förutsättningar för hela staden. Vi driver också på för tekniska lösningar och idéer som gör livet enklare – och som hjälper oss att följa en grön linje mot framtiden och nå våra miljömål.



UTHYRNING

När 2022 blev 2023 hade vi 47 398 personer som samlade köpoäng i vår bostadskö, vilket är en ökning med 300 personer från föregående årsskifte. Av dem är det 5 336 personer som anmält intresse för en eller flera lediga lägenheter.

Flyttfrekvensen under 2022 var cirka 15 procent. När året slutade hade vi 12 lediga lägenheter. I all nyproduktion är det 100 procent uthyrt.

NYPRODUKTION UNDER ÅRET

Vi har under 2022 fortsatt vårt arbete med att se till att det finns bostäder till rimliga priser i Norrköping. 2022 påbörjades byggnation av hyresrätter på tre ställen i kommunen.

- *Kvarteret Aktern, Lindö Strand*: 54 lägenheter, fördelat på två hus. Flera av dem med havsutsikt. Uthyrning pågår, med inflyttning efter sommaren 2023.
- *Kullerstads-Åby 1:119, Skärblacka*: 40 lägenheter i tre stycken tvåvåningshus i naturskön miljö. Uthyrning pågår.
- *Kvarteret G2, Inre Hamnen*: 38 lägenheter i ett av Inre Hamnens första projekt. Flera av dem med flexibel planlösning. Preliminär inflyttning våren 2024.



Kvarteret Aktern, Lindö Strand

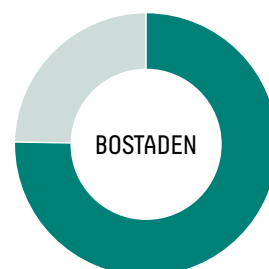


Kullerstads-Åby, Skärblacka

Kommande projekt:

Vi planerar för ytterligare två projekt i Inre Hamnen, med inflyttning 2025. Sammanlagt bidrar Hyresbostäder med 115 lägenheter.

I Åby planerar vi för att kunna bygga 40 nya lägenheter, intill gamla brandstationen. I Ljura är planen att genom förtätning bygga 35 lägenheter, och i Ektorp har vi möjlighet att bygga så mycket som 350 nya lägenheter.



75,5%

av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med sin bostad.

Bostadsbolag i Sverige **74,2%**



Vi följer Gröna linjen

Våra miljöproblem ska inte lämnas till kommande generationer. Därför följer vi Gröna linjen – Hyresbostäders färdplan mot miljömässig hållbarhet. Gröna linjen består av tre parallella linjer mot ett och samma mål – sorteringslinjen, klimatlinjen och energilinjen.



Sorteringslinjen

Till 2030 ska våra hyresgästers restavfall ha minskat med 25 procent. Under året har vi genomfört en rad aktiviteter för att minska avfall och öka källsorteringen. Bland annat har många miljörum fått ett nytt skyltsystem, rätt kärlstorlek och bättre tömningsfrekvens. Det ska vara lätt att slänga rätt!

Klimatlinjen

Till 2030 ska Hyresbostäders utsläpp av växthusgaser ha minskat med 50 procent. Vi ska vara en del av lösningen på klimatutmaningen, och inte problemet.

Under 2022 genomförde vi följande:

- Utökade krav i upphandlingar
- Deltagande i pilotprojekt för att ta fram en modell för hur fastighetsbranschen ska redovisa klimatutsläpp
- Identifiering av växthusgasutsläpp i vår verksamhet

Samt mycket annat. Vi säger hejdå till CO₂!



Energilinjen

Till 2030 ska vår energianvändning minska med 30 procent. Arbetet utgår från vår energistrategi, som bygger på fyra hörnstenar:

- *Teknik*: Klassisk energieffektivisering, som tilläggsisolering, fönsterbyten, byte till energieffektiv belysning och mycket mer.
- *Driftoptimering*: Alla våra hus behandlas individuellt och vi har realtidskoll på energianläggningar så att de körs på det bästa sättet.
- *Utbildning*: Alla på Hyresbostäder behövs i vårt energiarbete, inte minst som föredömen för hyresgästerna. Därför arbetar vi hela tiden för att hålla diskussionen vid liv.
- *Hyresgäster*: När hyresgästerna fattar klimatsmarta val betyder det minskad energianvändning för oss.

Under 2022 har vi lyckats minska användningen med 28,6 procent. Bland annat genom:

- Investeringar på cirka 15 miljoner kronor på primäranslutningar av fjärrvärme i Porten 5 och Porten 6, tilläggsisolering, byte av fönster och belysning och annan energieffektivisering under året.
- Ökat fokus på driftoptimering.
- Genomgångar med alla delar av företaget om Gröna linjen, samt lansering externt.

Under 2023 planerar vi att:

- Kraftigt öka investeringarna i energieffektivisering.
- Förstärka fokuset på driftoptimering ytterligare.
- Arbeta med en energiförsörjningsstrategi.
- Nå ett resultat på 29,5 procent minskad energianvändning.

Värt att jobba för

Som medarbetare på Hyresbostäder är du med och bidrar till något stort. Oavsett om du är bovärd, områdesansvarig eller IT-tekniker. Vi jobbar alla för samma uppdrag, och med samma uppdragsgivare.

Att vårt arbete gör skillnad ser vi hela tiden. I hemmet där vardagen börjar, i tryggheten i våra bostadsområden och på hela Norrköpings välmående. Det är värt att jobba för. Och vi blir inte förvånade över att våra medarbetare trivs så bra.

GREAT PLACE TO WORK

För fjärde året i rad är Hyresbostäder certifierat som en av landets bästa arbetsplatser, av Great Place To Work. Certifieringen bygger på en gedigen undersökning av hur vi fungerar som arbetsplats och vad medarbetarna tycker om att jobba här. Undersökningen visar att det finns ett stort engagemang och en bra gemenskap hos oss, där medarbetarna känner sig uppskattade.



INNEHÅLL

Finansiering och risker	14
Ränteutveckling	14
Femårsöversikt	15
Förvaltningsberättelse	16
Årsredovisning	18
Styrelsen	19
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödesanalys	23
Noter	24
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport	38
Fastighetsbestånd	39



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.

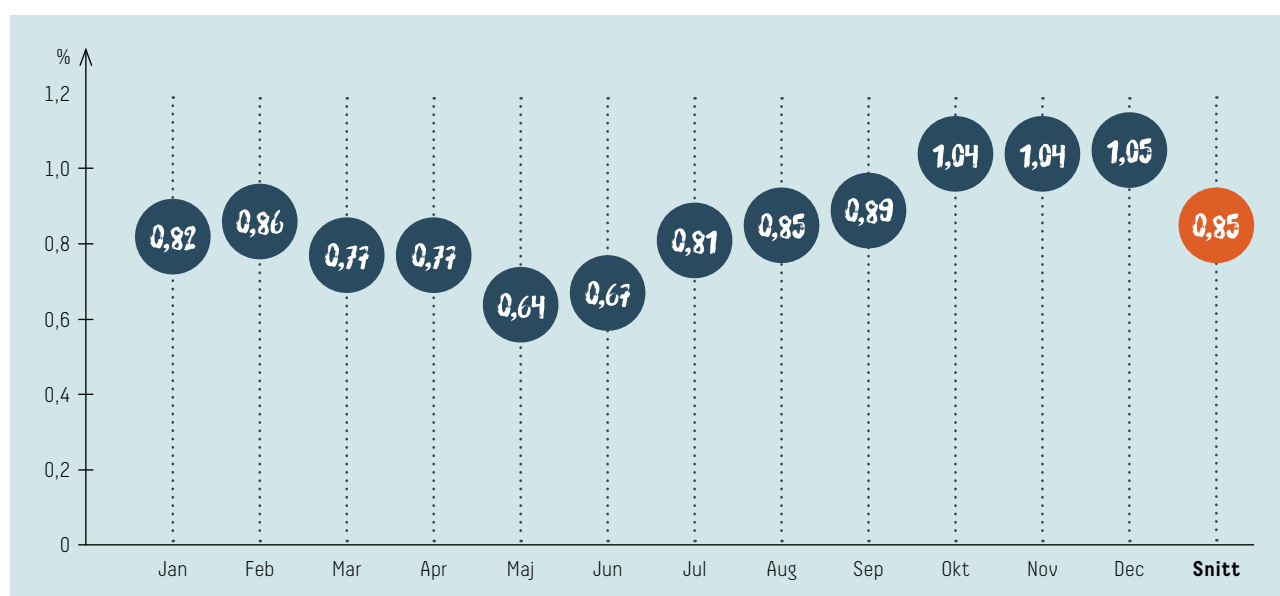
Andel av bruttolåneskulden

År	0-1	1-10	>10
Intervall %	20-60	40-80	Max 15
Verklig	24,00%	71,00%	5,00%

LÅNEPORTFÖLJ

Den finansiella nettoskulden uppgick per balansdagen till 5 291 Mkr (5 229 Mkr). För 2022 blev den genomsnittliga upplåningsräntan 0,85 % (0,91 %). Ränteutvecklingen för portföljen redovisas i nedanstående diagram.

Ränteutveckling



Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING, Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	911	889	852	820	809
Övriga förvaltningsintäkter	32	29	25	25	31
Kostnader för underhåll, drift och administration	-640	-618	-588	-569	-586
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-21	-20	-20	-19	-17
Avskrivningar*	-171	-146	-132	-123	-116
Rörelseresultat exklusive engångsposter	110	133	136	134	121
Finansiella intäkter	4	3	3	5	5
Finansiella kostnader	-45	-46	-63	-75	-74
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	69	90	76	64	52
Reavinst vid försäljning av fastigheter/aktier			5	5	234
Förlust vid utrangering byggnad	-4	0			
Resultat från andelar i intresseföretag	1	-2	-3	17	-2
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	66	88	78	86	284
Koncernbidrag	-22	-19	-23	-17	-17
Resultat före skatt	43	69	55	69	267
Skatt	-20	-16	-14	-11	3
Årets resultat	23	54	41	58	271

* År 2022 inklusive nedskrivningar och återförda nedskrivningar om ca -21 Mkr

BALANSRÄKNING, Mkr

Tillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	7 106	6 940	6 731	6 397	6 028
Övriga anläggningstillgångar	181	223	206	106	259
Omsättningstillgångar	28	23	26	28	21
Summa tillgångar	7 315	7 186	6 963	6 531	6 308
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 581	1 558	1 504	1 463	1 505
Avsättningar	149	129	113	99	89
Långfristiga skulder	5 329	5 267	5 113	4 763	4 425
Kortfristiga skulder	255	233	233	205	290
Summa skulder och eget kapital	7 315	7 186	6 963	6 531	6 308

NYCKELTAL

Driftresultat	282	279	268	255	241
Genomsnittlig ränta, brutto i %	0,9	0,9	1,4	1,9	1,8
Räntetäckningsgrad i %	2,5	2,9	2,2	1,9	1,7
Soliditet i %	21,6	21,7	21,6	22,4	23,9
Marknadsjusterad soliditet i %	51,7	53,8	52,7	51,8	52,6
Avkastning på eget kapital i %	4,2	5,8	5,3	5,8	20,6
Avkastning på totalt kapital i %	1,5	1,9	2,1	2,5	5,9
Investeringar, Mkr	341	355	466	491	511
Uthyrningsgrad lgh i %	98,0	98,3	98,1	98,4	98,5
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	195	193	196	186	191

NYCKELTAL DEFINITIONER

Driftresultat

Resultat före jämförelse-störande poster, avskrivningar och finansiella poster.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Förvaltningsberättelse

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

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Hysesbostäder i Norrköping AB, med säte i Norrköping, är ett av Norrköping Rådhus AB helägt företag, som i sin tur är en koncern inom Norrköpings Kommun. Hysesbostäder i Norrköping AB är moderbolag i en koncern som även innefattar företagen Studentbo i Norrköping AB, Strömvillan AB samt Bilbo i Norrköping AB.

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan och till Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO).

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

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

Strömvillan AB äger och förvaltar fastigheter.

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

Fastighetsbestånd

Koncernen äger och förvaltar 185 (184) fastigheter innehållande 9 758 (9 737) lägenheter och 263 (285) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 649 966 (649 920) kvm och den totala ytan för lokaler uppgår till 83 303 (86 234) kvm.

Marknadsvärdering

En marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts. Värderingen visar ett värde på koncernens fastigheter på ca 14 952 Mkr, vilket är ca 8 191 Mkr högre än det bokförda värdet och en minskning med ca 6 % i jämförelse med föregående år (jämförbart fastighetsbestånd). För ytterligare information, se not 13.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen har under året varit 196 (193) personer, varav 68 (69) kvinnor och 128 (124) män. Antalet är ett genomsnitt av antalet heltidsanställda den 1/1 och 1/12. Antalet tillsvidareanställda i slutet på året uppgick till 195 (193) personer. Se not 8.

Marknad

Uthyrningen har gått fortsatt bra under 2022 och det finns få lägenheter att erbjuda de knappt 45 000 personer som är registrerade i vår bostadskö. Den goda takten på nyproduktion börjar ge effekt på såväl kötid och antal som söker ny bostad. Uthyrningsgraden, beräknad som hyresintäkter för uthyrda lägenheter i förhållande till total bruttohyra för lägenheterna, uppgick under året till 98,0 % (98,3 %). Omflyttningen för helåret blev 14,8 % (14,3 %). Siffrorna visar dock att det råder fortsatt bostadsbrist i Norrköping trots en god takt på nyproduktion.

Den ekonomiska oron som råder och som kommer påverka många människors prioriteringar även när det gäller sitt boende kommer innebära nya krav även på oss. Hyresrätten som upplåtelseform har historiskt varit ett bra och tryggt alternativ i tuffa tider samtidigt som vårt starka varumärke ger oss goda förutsättningar att kunna fortsätta leva upp till vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag även framledes.

Hyresnivå

I förhandlingen mellan företaget och Hyresgästföreningen avseende 2022 års hyror träffades en överenskommelse om en höjning med 1,7 % från 1 jan 2022.

För 2023 har överenskommelse om en höjning med 4,5% från 1 januari 2023 träffats.

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

Företagets säte är Norrköping.

INVESTERINGAR

Koncernens bruttoinvesteringar uppgick till 341,3 (355,3) Mkr. Av dessa avser ca 151 (169) Mkr nyproduktion. Under året har flera stora ombyggnadsprojekt bedrivits, bl a renovering av flera fastigheter i centrum och i bostadsområdet Ektorp samt stam- och badrumsrenoveringar runt om i beståndet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Covid-19 pandemin som hållit oss i ett järngrepp de senaste åren klingade av markant under 2022. I stort sett har alla våra rutiner och arbetssätt vad gäller hyresgästnära service antingen återgått till det normala som innan pandemin eller utvecklats som en effekt och erfarenhet från pandemiåren.

Alla organisatoriska enheter har kontinuerligt själva fått genomlysna sin verksamhet och sina förutsättningar för att värdera t ex öppettider i kundcentra, säkerställa avstånd och att det fanns skyddsmaterial och rutiner som kunde minimera spridningsrisken. Alla våra arbetsplatser och kontor kläddes med budskap om att t ex hålla avstånd, tvätta händerna, undvika folksamlingar, ha möten via digitala forum, arbeta hemma om möjligt, stanna hemma om man kände minsta sjukdomssymtom osv. Detta är beteende och rutiner som vi till stora delar behållit och fortsatt praktisera även under detta år. Med god effekt på allmän smittspridning och en fortsatt låg sjukfrånvaro.

Vi har också fått kvitto på arbetet genom att både hyresgäster och medarbetare fortsatt visat högt förtroende och nöjdhet i de enkäter vi genomfört. Det är vi helt övertygade om beror på en allmänt hög medvetenhet om hur vi ska bete oss och ett stort ansvarstagande från var och en av oss.

Pandemin har inte haft någon direkt negativ ekonomisk påverkan på vår verksamhet. Vi har kunnat hantera ett arbetssätt som innebär möjlighet att arbeta på distans eller kontoret utan att det medfört några stora merkostnader eller märkts av i t ex minskad effektivitet. Tvärt om har vi tack vare strikta förhållningssätt vad gäller större samlingar, externa möten m m sett en

minskad kostnad vad gäller konferens, möten, resor m m. Det har till viss del ökat något under 2022 jämfört 2021 och 2020 men är på en stabil och lägre nivå än åren före pandemin.

Vi har inte sett några förändringar i hyresgästernas förmåga att betala hyror och inte heller någon ökning i hyresskulder etc. Våra stora renoverings- och nyproduktionsprojekt har till viss del påverkats i tid, då en del entreprenörer som drabbats av t ex sjukdomsfall inte kunnat hålla utsatta tider. Det har dock inte så här långt påverkat projektet i någon avgörande betydelse.

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

Framtida risker ser vi dock kan uppstå om pandemin skulle återkomma i någon form, men samtidigt har vi nu skapat rutiner och beredskap för att snabbt ställa om vid behov i framtiden.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

Givet den påverkan som oro i omvärlden, inflationstryck och ränteutveckling har, måste även vi fokusera på att arbeta med våra erbjudanden, vår service och vår leverans samt att vara effektiva och ständigt tänka resultatförbättringar. Detta har haft och kommer ha en mycket hög prioritering de kommande åren.

MILJÖPÅVERKAN

Ingen verksamhet för vilken tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2022.

Årsredovisning

FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, KONCERN	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	911 118	888 529	851 717	820 177	809 107
Res. efter finansiella poster	65 791	88 081	77 915	86 393	284 395
Balansomslutning	7 314 515	7 186 100	6 963 356	6 531 210	6 308 403
Soliditet (%)	21,61	21,67	21,59	22,40	23,85
FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, MODERBOLAG					
Nettoomsättning	858 918	837 477	800 319	770 366	755 878
Res. efter finansiella poster	53 991	77 184	70 401	326 817	24 939
Balansomslutning	6 717 724	6 576 983	6 338 138	5 890 322	5 649 510
Soliditet (%)	23,16	23,35	23,41	24,49	18,91

*Definitioner av nyckeltal, se not 33

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERN	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande- inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	1 532 662	0	1 557 662
Årets resultat			23 376	0	23 376
Belopp vid årets utgång	25 000	0	1 556 038	0	1 581 038
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAG	Aktie- kapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	39 455	1 419 562	52 319	1 471 881
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			52 319	-52 319	0
Årets vinst				19 999	19 999
Belopp vid årets utgång	25 000	39 455	1 471 881	19 999	1 491 880

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK)

Till årsstämmans förfogande står			
balanserad vinst	1 471 881 302	Styrelsen föreslår att	
årets vinst	19 999 282	i ny räkning överföres	1 491 880 584
	1 491 880 584		1 491 880 584

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

Styrelse och ledning

STYRELSE



GUNNAR BOQUIST
VD



CHRISTER FREY
Ordförande (M)



BO WASS
1:e vice ordförande (KD)



SENAD MUTIC
2:e vice ordförande (S)



PAOLA VALDES SALAS
Ledamot (S)



HENRIK PRYSSGÅRD MARCHMANN
Ledamot (S)



CLAES FRITSCH
Ledamot (L)



ZACK JAKOBSSON
Ledamot (SD)



CHRISTINE JONSJÖ
Suppleant (S)



DAVID WESTSSON
Suppleant (MP)



BJÖRN SANDBERG
Suppleant (M)



TORBJÖRN ALM
Suppleant (L)

LEDNING



GUNNAR BOQUIST
VD



BETT SKRINJAR
Ledningssamordnare



LARS LÖFGREN
Marknadschef



ULRIKA JERHAMMAR
HR-chef



SUSANNE DIENER
Ekonomichef



STEFAN KÄLLMAN
chef Projekt & Inköp



ROGER GLEMHORN
Förvaltningschef



ROGER BJÖRKLUND
IT-strateg

Resultaträkning

Belopp i Kkr

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
Rörelsens intäkter m m					
Hysesintäkter	2, 3, 4	911 119	888 529	858 920	837 477
Övriga förvaltningsintäkter		31 653	28 978	32 764	29 942
BRUTTORESULTAT		942 772	917 507	891 684	867 419
Rörelsens kostnader	8, 9				
Underhållskostnader		-130 514	-122 867	-128 038	-120 383
Driftskostnader	5, 6, 7	-446 606	-432 386	-427 807	-415 357
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-20 634	-20 435	-19 715	-19 574
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-171 260	-145 956	-159 029	-132 501
Centrala administrations- och försäljningsomkostnader		-63 313	-62 486	-63 308	-62 486
Resultat vid försäljning och utrangering av fastigheter		-4 116	-4	-4 116	-4
		-836 443	-784 134	-802 013	-750 305
RÖRELSERESULTAT		106 329	133 373	89 671	117 114
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		599	-2 236	599	-2 236
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	4 336	3 362	4 310	3 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688	-605	-688	-605
Räntekostnader till Norrköpings kommun		-44 785	-45 813	-39 901	-40 430
		-40 538	-45 292	-35 680	-39 930
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		65 791	88 081	53 991	77 184
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	7 783	9 270
Lämnade koncernbidrag		-22 350	-18 700	-22 355	-18 700
		-22 350	-18 700	-14 572	-9 430
RESULTAT FÖRE SKATT		43 441	69 381	39 419	67 754
Skatt på årets resultat	11	-20 065	-15 783	-19 420	-15 435
ÅRETS RESULTAT		23 376	53 598	19 999	52 319

Balansräkning

Belopp i Kkr

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	36	115	36	115
		36	115	36	115
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13	6 761 307	6 786 819	6 105 840	6 125 652
Inventarier, verktyg och installationer	14	18 796	14 976	18 151	14 726
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	325 712	137 997	324 940	137 997
		7 105 815	6 939 792	6 448 931	6 278 375
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	36 719	36 719
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	19 451	18 916	13 413	12 878
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	157 158	202 727	157 158	202 727
Andra långfristiga värdepappersinnehav		81	81	41	41
Andra långfristiga fordringar	20	3 977	1 151	3 950	1 140
		180 667	222 875	211 281	253 505
Summa anläggningstillgångar		7 286 518	7 162 782	6 660 248	6 531 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		3 275	3 117	3 275	3 117
		3 275	3 117	3 275	3 117
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		3 093	2 044	3 033	1 975
Fordringar hos koncernföretag		0	0	29 684	21 833
Fordringar Norrköpings kommun		232	139	232	139
Övriga fordringar		4 651	5 548	4 506	5 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	16 745	12 469	16 745	12 469
		24 721	20 200	54 200	41 870
Kassa och bank					
Kassa och bank	25	1	1	1	1
		1	1	1	1
Summa omsättningstillgångar		27 997	23 318	57 476	44 988
SUMMA TILLGÅNGAR		7 314 515	7 186 100	6 717 724	6 576 983

Balansräkning

Belopp i Kkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		25 000	25 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 556 038	1 532 662		
Summa eget kapital, koncern		1 581 038	1 557 662		
Eget kapital, moderbolag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	22			25 000	25 000
Reservfond				39 455	39 455
Summa bundet eget kapital				64 455	64 455
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				1 471 881	1 419 562
Årets resultat				19 999	52 319
Summa fritt eget kapital				1 491 880	1 471 881
Summa eget kapital, moderbolag				1 556 335	1 536 336
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	19	149 436	129 199	144 438	124 844
Summa avsättningar		149 436	129 199	144 438	124 844
Långfristiga skulder					
Skulder till Norrköpings kommun	23, 25	5 291 458	5 229 024	4 733 647	4 653 872
Övriga skulder	24	37 713	37 713	37 713	37 713
Summa långfristiga skulder		5 329 171	5 266 737	4 771 360	4 691 585
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		91 958	66 334	89 301	65 074
Skulder till koncernföretag		22 449	18 981	22 463	18 989
Aktuell skatteskuld		1 833	1 285	1 745	1 254
Övriga skulder		3 696	5 716	3 059	5 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	134 463	140 180	128 552	133 751
Skulder till Norrköpings kommun		471	6	471	6
Summa kortfristiga skulder		254 870	232 502	245 591	224 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 314 515	7 186 100	6 717 724	6 576 983

Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	2	106 329	133 373	89 671	117 114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	175 375	145 960	163 145	132 504
Erhållen ränta m m		4 336	3 362	4 310	3 341
Erlagd ränta		-45 473	-46 419	-40 589	-41 035
Betald inkomstskatt		172	-9	174	-6
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		240 739	236 267	216 711	211 918
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-158	743	-158	743
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 049	606	-1 058	93
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 472	1 926	-11 272	-7 682
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		25 624	7 659	24 227	7 775
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-3 258	-8 510	-2 855	-9 415
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		258 426	238 691	225 595	203 432
Investeringsverksamheten					
Förvärv av byggnader och mark	13	-330 903	-350 501	-323 732	-343 565
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	14	-10 415	-4 790	-9 890	-4 790
Förvärv av andelar i intresseföretag		-6	0	-6	0
Försäljning av andelar i intresseföretag	17	71	0	71	0
Årets lämnade lån till intresseföretag	17	-115 931	-185 297	-115 931	-185 297
Årets amorteringar från intresseföretag	18	161 500	165 999	161 500	165 999
Försäljning av långfristiga värdepapper	18	0	40	0	40
Ny utlåning till utomstående	20	-4 064	-1 057	-4 037	-1 046
Återbetalning av lån från utomstående	20	1 238	1 392	1 227	1 381
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-298 510	-374 214	-290 798	-367 278
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		-22 350	-18 700	-14 572	-9 430
Upptagna långfristiga lån		62 434	154 223	79 775	173 276
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		40 084	135 523	65 203	163 846
Förändring av likvida medel					
Likvida medel vid årets början		1	1	1	1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1	1	1	1

NOTER

1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

Dotterbolag

Dotterbolag är företag i vilka moderbolaget 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 dotterbolag.

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

INTÄKTSREDOVISNING

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

LEASING

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

INKOMSTSKATT

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

FORDRINGAR

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

	Antal år
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	5

VARULAGER

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

ÖVRIGA TILLGÅNGAR, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

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

AVSÄTTNINGAR

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som bolaget lämnar till de anställda. Bolagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

2

Nettoomsättning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter uppdelade på rörelsegren				
Bostäder	818 356	796 251	766 343	745 069
Lokaler	93 666	91 584	92 047	90 427
Övrigt	21 419	21 048	20 361	19 971
	933 441	908 883	878 751	855 467
Hyresbortfall uppdelat på rörelsegren				
Bostäder	-12 227	-11 131	-9 877	-8 981
Lokaler	-6 760	-5 875	-6 760	-5 875
Övrigt	-3 335	-3 349	-3 194	-3 135
	-22 322	-20 355	-19 831	-17 991

3

Inköp och försäljning inom koncernen

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	79 421	78 647	2 115	1 894
Andel av inköpen som avser koncernföretag	48 269	47 990	144	161

4

Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Operationell leasing leasegivare				
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	847 168	843 054	786 276	781 168
Mellan 2 till 5 år	55 755	55 591	48 257	51 693
Senare än 5 år	23 571	19 277	22 833	18 516
	926 494	917 922	857 366	851 377

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

5

Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Operationell leasing leasetagare				
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till:	8 378	8 490	8 362	8 474
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	5 104	5 104	5 104	5 104
Mellan 2 till 5 år	20 415	20 415	20 415	20 415
Senare än 5 år	25 518	25 518	25 518	25 518
	51 037	51 037	51 037	51 037

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

6

Ersättning till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	303	303	198	303
Skatterådgivning	51	88	51	88
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	118	98	118	98
	472	489	367	489

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

7

Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetskötsel	119 827	129 999	112 035	122 933
Reparationer	102 125	88 048	99 554	86 504
Värme	81 313	83 349	78 568	80 491
El	27 346	22 906	25 486	21 355
Vatten	28 597	28 301	27 407	26 984
Avfallshantering	26 101	22 570	24 758	21 574
Kabel-TV och bredband	2 100	3 322	1 281	2 511
Hyresgästföreningen	1 310	1 305	1 285	1 282
Övrigt	57 887	52 586	57 433	51 723
	446 606	432 386	427 807	415 357

8

Personal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Medelantal anställda				
Medelantalet är ett genomsnitt av antalet heltidsanställda den 1/1 och 1/12				
Medelantal anställda har varit	196	193	191	188
varav kvinnor	68	69	66	67
varav män	128	124	125	121
Löner, ersättningar m m				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	2 093	1 884	2 093	1 884
Pensionskostnader	715	732	715	732
	2 808	2 616	2 808	2 616
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	94 784	91 626	92 713	89 589
Pensionskostnader	12 731	13 724	12 575	13 584
	107 515	105 350	105 288	103 173
Sociala kostnader:	38 155	37 329	37 345	36 510
Summa styrelse och övriga	148 478	145 295	145 441	142 299
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	16	16	7	7
varav kvinnor	4	4	2	2
varav män	12	12	5	5

För VD gäller att om anställningen upphör ska, utöver uppsägningslön, ett avgångsvederlag utgå motsvarande 24 månadslöner.

9

Avskrivningar m m på materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021		2021
Balanserade utgifter för dataprogram		472		472
Förvaltningsfastigheter		131 847		120 428
Markanläggningar		7 616		5 727
Inventarier		6 021		5 874
Återförda nedskrivningar förvaltningsfastigheter och markanläggningar		0		0
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter och markanläggningar		0		0
		145 956		132 501

10

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Räntor	4 336	3 362	4 310	3 341
	4 336	3 362	4 310	3 341

11

Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	172	-9	174	-6
Uppskjuten skatt	-20 237	-15 774	-19 594	-15 429
	-20 065	-15 783	-19 420	-15 435
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	43 441	69 381	39 419	67 754
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-8 949	-14 292	-8 120	-13 957
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-11 646	-71	-11 645	-70
Ej skattepliktiga intäkter	6 420	0	6 133	0
Skattemässiga justeringar	-5 802	-1 419	-5 700	-1 407
Skatt hänförlig till tidigare år	-88	0	-88	0
Summa	-20 065	-15 783	-19 420	-15 435
Redovisad effektiv skatt	46,59% -20 065	22,75% -15 783	49,71% -19 420	22,78% -15 435

12

Balanserade utgifter för utvecklings- arbeten och liknande arbeten

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 683	3 683	3 683	3 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 683	3 683	3 683	3 683
Ingående avskrivningar	-3 569	-3 097	-3 569	-3 097
Årets avskrivningar	-79	-472	-79	-472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 648	-3 569	-3 648	-3 569
Utgående redovisat värde	36	115	36	115

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

13

Förvaltningsfastigheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 624 177	8 239 901	7 840 385	7 463 244
Inköp	15 778	85 852	15 778	85 852
Försäljningar/utrangeringar	-6 258	-10 320	-6 258	-10 320
Omklassificeringar	127 410	308 744	121 011	301 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 761 107	8 624 177	7 970 916	7 840 385
Ingående avskrivningar	-1 779 405	-1 645 026	-1 666 652	-1 545 581
Försäljningar/utrangeringar	2 143	5 083	2 142	5 084
Årets avskrivningar	-143 234	-139 463	-129 743	-126 155
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 920 497	-1 779 405	-1 794 253	-1 666 652
Ingående nedskrivningar	-57 953	-63 185	-48 081	-53 313
Återförd nedskrivning	30 126	5 232	28 734	5 232
Årets nedskrivningar	-51 476	0	-51 476	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-79 303	-57 953	-70 823	-48 081
Utgående redovisat värde	6 761 307	6 786 819	6 105 840	6 125 652
Verkligt värde	14 951 963	15 912 928	13 924 857	14 831 215

Bolaget har beräknat marknadsvärdet (verkligt värde) på koncernens fastigheter utifrån avkastningskrav köpt från extern värderare i systemet MSCI Datscha. Avkastningskraven för bostäder i denna värdering ligger mellan 2,90 % och 5,45 % (2,40 % – 5,00 %). Jämfört med föregående år har 170 fastigheter fått höjt avkastningskrav, 2 fastigheter har oförändrade avkastningskrav, 12 fastigheter har fått sänkt avkastningskrav samt en ny fastighet har tillkommit. Sänkningen av marknadsvärdena på ca 6,0 % beror i huvudsak på höjda avkastningskrav.

14

Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44 364	47 720	42 767	46 123
Inköp	10 415	4 790	9 890	4 790
Försäljningar/utrangeringar	-189	-8 146	-189	-8 146
Omklassificeringar	3 104	0	3 104	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 694	44 364	55 572	42 767
Ingående avskrivningar	-29 388	-31 132	-28 041	-29 932
Försäljningar/utrangeringar	189	7 765	189	7 765
Omklassificeringar	-3 097	0	-3 097	0
Årets avskrivningar	-6 603	-6 021	-6 472	-5 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 899	-29 388	-37 421	-28 041
Utgående redovisat värde	18 796	14 976	18 151	14 726

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

15

Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	137 997	182 092	137 997	182 092
Inköp	315 200	264 649	307 954	257 513
Omklassificeringar	-127 485	-308 744	-121 011	-301 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 712	137 997	324 940	137 997
Utgående redovisat värde	325 712	137 997	324 940	137 997

16

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget		Antal/ Kap.andel %	2022-12-31	2021-12-31
Företag och Organisationsnummer	Säte		Redovisat värde	Redovisat värde
Studentbo i Norrköping AB. Org.nr 556543-3744	Norrköping	1 000/100 %	10 000	10 000
Strömvillan AB. Org.nr 556638-8939	Norrköping	100/100 %	26 669	26 669
Bilbo i Norrköping AB. Org.nr 559135-7040	Norrköping	500/100 %	50	50
			36 719	36 719

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Studentbo i Norrköping AB	23 810	2 561
Strömvillan AB	9 373	816
Bilbo i Norrköping AB	51	0

17

Andelar i intresseföretag

	Antal/ Kap.andel %	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Gamblebro AB	50/50 %	19 445	18 410	13 407	12 372
Org.nr 556791-3990					
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB	0/0 %	0	506	0	506
Org.nr 559245-8060					
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	625/25%	6	0	6	0
Org.nr 559372-8800					
		19 451	18 916	13 413	12 878
Gamblebro AB					
Ingående redovisat värde		18 410	20 646		
Årets resultatandel		1 035	-2 236		
Ingående anskaffningsvärde				17 474	17 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				17 474	17 474
Ingående nedskrivningar				-5 102	-2 866
Återförd nedskrivning				1 035	0
Årets nedskrivningar				0	-2 236
Utgående ackumulerade nedskrivningar				-4 067	-5 102
Utgående redovisat värde		19 445	18 410	13 407	12 372
Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB					
Ingående anskaffningsvärde		506	506	506	506
Försäljningar/utrangeringar		-506	0	-506	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				0	506
Utgående redovisat värde		0	506	0	506
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB					
Inköp		6	0	6	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				6	0
Utgående redovisat värde		6	0	6	0

18

Fordringar hos intresseföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	202 727	183 429	202 727	183 429
Tillkommande	115 931	185 297	115 931	185 297
Avgående	-161 500	-165 999	-161 500	-165 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 158	202 727	157 158	202 727
Utgående redovisat värde	157 158	202 727	157 158	202 727

19

Uppskjuten skatt

			2022-12-31
Koncernen	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	725 420	0	149 436
		0	149 436
			2021-12-31
Byggnader och mark	627 182	0	129 199
		0	129 199
Moderbolaget			2022-12-31
Byggnader och mark	701 156	0	144 438
		0	144 438
			2021-12-31
Byggnader och mark	606 040	0	124 844
		0	124 844

20

Andra långfristiga fordringar

		2021-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde		1 486
Nya lån		1 057
Amorteringar		-1 392
Utgående redovisat värde		1 151
Moderbolaget		2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde		1 475
Nya lån		1 046
Amorteringar		-1 381
Utgående redovisat värde		1 140

21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avgälder för tomträtt m m	1 600	2 072	1 600	2 072
Fastighetsförsäkring	7 172	5 702	7 172	5 702
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 973	4 695	7 973	4 695
	16 745	12 469	16 745	12 469

22

Upplysninger om aktiekapital

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

23

Långfristiga skulder till Norrköpings kommun

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amortering efter 5 år	5 291 458	5 229 024	4 733 647	4 653 872

24

Långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	36 200	36 200	36 200	36 200
Amortering efter 5 år	1 513	1 513	1 513	1 513
	37 713	37 713	37 713	37 713

25

Checkräkningskredit

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	7 000 000	5 400 000	6 299 000	4 699 000

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

26

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	14 158	13 935	13 800	13 556
Förutbetalda hyresintäkter	79 714	83 615	75 303	79 007
Övrigt	40 591	42 630	39 449	41 188
	134 463	140 180	128 552	133 751

27

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	149 909	145 956	136 287	132 501
Resultat vid försäljning/utrangering av materiella anläggningstillgångar	4 116	4	4 116	4
Nedskrivningar/reverseringar	21 350	0	22 742	0
	175 375	145 960	163 145	132 505

28

Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	1 471 881
årets vinst	19 999
	1 491 881

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	1 491 881
	1 491 881

29

Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021-12-31		2021-12-31
Borgensåtagande Fastigo		1 805		1 764
		1 805		1 764

Borgensåtagande mot Fastigo kan max uppgå till redovisat belopp.

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

30

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser noterade.

31

Hållbarhetsrapport

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

32

Koncernförhållanden

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

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

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

33

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Godkänd årsredovisning



Norrköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

CHRISTER FREY

Ordförande

BO WASS

GUNNAR BOQUIST

Verkställande direktör

SENAD MUTIC

ZACK JACOBSSON

CLAES FRITSCH

PAOLA VALDES SALAS

HENRIK PRYSSGÅRD MARCHMANN

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ERNST & YOUNG AB

PETER VON KNORRING

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hyresbostäder i Norrköping Aktieföretag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 16-35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen återfinns på sidorna 1-15 samt 38-43 i detta dokument.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hyresbostäder i Norrköping Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning

av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Den dag som framgår av elektronisk underskrift
Ernst & Young AB

PETER VON KNORRING

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport



Till årsstämman Hyresbostäder i Norrköping AB

Organisationsnummer 556064-5847

Till fullmäktige i Norrköpings kommun

Organisationsnummer 212000-0456

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

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Norrköping den 23 mars 2023

TOMMY SVENSSON

Lekmannarevisor

URBAN PEHRSSON

Lekmannarevisor

Fastighetsbestånd

HYRESBOSTÄDER	Byggår	Vårdeår	Taxeringsvärde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Såpkullen										
Kommunalrådet 1	1951	1961	136 686	98	7 601	2	191	9 069	1 193	18 441
Kanslirådet 1	1948	1966	155 250	119	8 263	5	228	10 812	1 308	40 696
Törnrosa 6	1948	1962	119 216	88	6 210	3	130	8 131	1 309	29 373
Sekreteraren 5	1950	1962	20 713	12	798	7	1 484	1 065	1 335	7 153
Sekreteraren 4	1950	1981	111 119	96	5 868			7 995	1 362	28 261
Sekreteraren 3	1950	2002	184 650	139	8 697	1	59	11 740	1 350	62 017
Borgmästaren 4	1951	1972	23 675	18	1 319	1	38	1 736	1 316	5 211
Notarien 7	1952	1987	62 061	54	3 075	1	28	4 338	1 411	19 786
Notarien 5	1952	2003	61 095	48	2 733			3 924	1 436	20 317
Notarien 6	1960	1960	60 329	42	3 648	2	60	4 168	1 143	17 749
Aktuarien 1	1948	1948	23 600	22	1 362			1 777	1 304	9 056
Eknäs 22	1948	1968	14 077	12	804			1 022	1 271	3 535
Kyrkoherden 5	1946	1990	65 400	51	3 428			4 249	1 239	34 041
Totalt Såpkullen			1 037 871	799	53 806	22	2 218	70 025	1 301	295 634
Hageby										
Taket 1	1956	1956	55 374	57	4 209	1	151	4 500	1 069	20 976
Gaveln 2	1957	1971	56 456	71	3 156	9	811	4 614	1 462	38 515
Golvet 4	1958	1969	73 746	84	5 497	5	597	5 947	1 082	29 257
Virket 1	1957	1957	57 215	64	4 168			4 896	1 175	11 066
Muren 2 + 3	1958	1958	114 084	126	8 346	2	91	9 374	1 123	10 677
Muren 4	1959	1959	36 811	36	2 790			3 005	1 077	2 860
Muren 5	1958	1958	57 235	66	4 167	1	40	4 835	1 160	14 765
Muren 6	1958	1958	55 172	72	3 894	1	89	4 775	1 226	7 327
Golvet 3	1965	1965	49 000	46	3 753			4 054	1 080	19 086
Gaveln 3*	2000	2000	1 010							2 958
Spånet 6	1965	1965	1 749	1	106			119	1 120	210
Stämpan 5	1965	1965	1 749	1	106			117	1 104	210
Fogen 4	1965	1965	1 751	1	106			119	1 120	210
Falsen 4	1965	1965	1 750	1	106			123	1 161	315
Porten 6	1965	1965	206 196	200	15 609	1	237	15 662	1 003	87 919
Porten 5	1965	1965	134 355	132	10 183			10 261	1 008	58 605
Porten 17	1982	1982	1 036			1	320			528
Porten 4**			0							75
Totalt Hageby			904 689	958	66 196	21	2 336	72 400	1 094	305 558
* Garage ** Ej bebyggd										
Ljura										
Kardusen 3	1954	1954	154 429	120	8 290	1	40	11 231	1 355	120 543
Kardusen 12	1953	1953	420 772	369	22 193	11	4 120	31 969	1 441	327 516
Kardusen 11	1952	1976	348 081	270	17 730	3	1 244	25 180	1 420	131 099
Kardusen 10	1954	1976	115 389	98	5 770			8 488	1 471	59 534
Kolonien 14-15	1938	1987	26 303	18	1 350			1 683	1 247	10 856
Åkerkroken 3	1943	1963	19 129	15	1 014			1 314	1 295	7 636
Kardusen 2	1993	1993	251 435	141	13 123	5	566	15 732	1 199	84 096
Totalt Ljura			1 335 538	1 031	69 470	20	5 970	95 597	1 376	741 281

Ringdansen	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Ringdansen 1	1968	1980	148 724	195	15 298	1	265	15 731	1 028	128 819
Ringdansen 2	1969	1989	99 200	97	7 324	12	5 841	7 635	1 043	148 885
Ringdansen 3	1969	1991	114 540	147	11 014	1	5 331	11 559	1 049	147 582
Ringdansen 4*	1970	1996	0			8	2 928			10 621
Ringdansen 5	1970	1992	109 996	126	10 554	2	7 544	10 987	1 041	277 442
Ringdansen 6	1970	1977	138 918	163	12 902	2	6 146	13 447	1 042	108 304
Ringdansen 7	1971	1981	125 795	183	12 741		98	13 475	1 058	118 269
Rotflyet 1	2018	2018	85 600	56	3 664			5 855	1 598	81 418
Totalt Ringdansen			822 773	967	73 497	26	28 153	78 690	1 071	1 021 342

* Centrumanläggning

Ektorp										
Hörnån 3	1964	1964	280 093	183	14 158	1	83	18 825	1 330	163 319
Klubben 1	1964	1964	43 163	31	2 218			3 050	1 375	28 982
Klubben 2	1964	1964	68 563	47	3 298			4 743	1 438	47 262
Laget 2	1964	1964	116 989	93	6 852	1	107	8 260	1 206	28 491
Kedjan 1	1964	1964	103 301	81	6 251			7 416	1 186	25 859
Domaren 1	2020	2020	169 060	82	5 154	1	108	9 881	1 917	231 927
Hörnån 4	1966	1966	57 143	36	2 904			4 216	1 452	51 957
Laget 1*	1965		0			1	88			361
Fenix 6	1992	1992	299 750	78	6 897	3	559	8 801	1 276	45 002
Fenix 2	1992	1992	Samtax med Fenix 6	81	7 059	1	87	9 261	1 312	39 542
Totalt Ektorp			1 138 062	712	54 791	8	1 032	74 455	1 359	662 702

* Tvättstuga

Centrum										
Hatten 16	1975	1986	137 344	150	7 747	2	1 028	10 881	1 405	97 749
Flaggan 16	1959	1980	36 698	33	2 142	1	137	2 628	1 227	11 252
Flaggan 18	1984	1985	42 401	29	1 990	1	675	2 572	1 292	13 851
Svärdet 11	1904	1978	20 407	17	1 033	4	238	1 409	1 364	9 160
Svärdet 10	1900	1974	6 598	6	389			482	1 238	1 304
Elden 4	1894	1984	65 346	41	3 537	1	180	4 525	1 279	37 080
Lybeck 22	1959	1989	37 632	30	2 207	1	119	2 671	1 210	21 522
Vattenkonsten 2	1988	1988	67 200	48	3 746			4 862	1 298	49 767
Korpen 19	1957	1983	69 000	32	2 240	6	1 501	3 144	1 404	43 165
Konstantinopel 17	1857	1959	31 000			7	2 378			39 046
God Vän 22	1918	1985	17 301	12	913	1	265	1 057	1 158	10 613
God Vän 12	1924	2004	0			3	1 176			10 803
God Vän 34	1929	1959	28 848	17	1 877	1	50	2 069	1 102	21 066
Danserskan 1	1938	1981	23 441	16	1 468	2	92	1 578	1 075	13 652
Danserskan 2	1956	1956	27 677	20	1 535	3	581	1 829	1 191	16 812
Danserskan 3	1903	1960	11 677	17	699			858	1 228	8 474
Danserskan 4	1902	1990	21 180	18	1 143	1	30	1 449	1 268	10 258
Bommen 7	2020	2020	78 293	43	2 878	1	271	5 419	1 883	134 000
Bommen 8*	2020	2020	125 445	138	3 410	1	395	6 805	1 996	161 000
Höjden 15**	1878		0			2	5 085			67 835
Höjden 16	1940	1988	43 648	34	1 708	3	811	2 522	1 477	22 093
Höjden 17	1914	1959	22 879	20	1 360	3	115	1 592	1 171	16 032
Almen 9	1897	1930	24 840	17	1 608	2	125	1 820	1 132	9 599
Almen 6	1897	1974	27 400	29	1 706			2 028	1 189	6 773
Almen 7	1904	1930	19 733	15	1 239	1	90	1 407	1 135	4 095
Dalkärlan 15	1905	1985	19 078	12	1 030	3	235	1 183	1 149	10 580
Klockan 11	1907	1971	23 379	14	1 450	1	47	1 663	1 147	2 759
Klockan 10	1908	1971	20 021	18	1 151	1	93	1 451	1 261	2 508
Klockan 14	1946	1974	36 038	35	2 166	1	147	2 657	1 227	6 785
Totalt Centrum			1 084 504	861	52 372	53	15 864	70 561	1 347	859 633

* Studentlägenheter, delvis 10 månadershyror ** Vårdboende

Östantill	Byggår	Vårdeår	Taxeringsvärde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Munken 18*	1985	1985	6 110							32 633
Gamla Varvet 1**										14 011
Ritsaren 8	1967	1967	7 921			6	2 893			30 671
Sumpen 6	1964	1964	171 334	152	10 103	3	147	13 677	1 354	76 355
Kannan 18	1973	1973	123 255	108	6 363	4	377	8 752	1 375	66 552
Granen 9	1972	1983	158 532	152	7 903	1	105	12 016	1 520	95 150
Grundverket 10	1976	1976	148 920	139	8 358	3	275	10 538	1 261	66 780
Trasten 11	1987	1987	51 015	36	2 826	1	73	3 681	1 303	14 656
Lärkan 4	1900	1982	23 225	27	1 365	1	43	1 685	1 235	8 940
Lärkan 3	1900	1973	12 204	16	729			925	1 269	3 144
Lärkan 10	1900	1973	12 404	16	729			931	1 277	4 757
Lärkan 8	1898	2020	30 600	24	1 505			2 438	1 620	56 488
Smedjan 9	1892	1984	27 846	21	1 544	3	261	1 992	1 290	19 808
Brynjan 1	1948	1986	16 863	13	1 036			1 212	1 170	8 119
Ladan 6	1987	1987	22 437	19	1 305			1 634	1 252	11 690
Vallen 2	1931	1970	18 337	15	1 048			1 217	1 161	7 624
Vallen 1	1930	1984	34 433	22	1 835	5	354	2 064	1 125	15 307
Vallen 11	1932	1983	12 230	7	709			776	1 094	3 847
Kärven 10	1933	1984	13 290	9	719			884	1 229	4 615
Kärven 8	1933	1985	14 085	9	750			918	1 224	3 718
Aktern 1**			16 756							16 590
Fotogenen 2*	1976	1976	5 493			1	1 350			8 111
Vulkan 8***	1995		12 702							155 153
Totalt Östantill			939 992	785	48 827	28	5 878	65 340	1 338	724 721

* Industribyggnad ** Ej bebyggd *** Lagerbyggnad

Nordantill	Byggår	Vårdeår	Taxeringsvärde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Plysaren 10	1968	1968	122 713	90	7 454	2	744	8 070	1 083	48 068
Plysaren 16	1968	1968	119 589	94	7 488			8 130	1 086	30 760
Plysaren 15	1968	1968	114 988	87	7 080	1	514	7 691	1 086	27 506
Vargen 6	1900	1981	21 241	15	1 171	3	520	1 296	1 107	12 497
Vargen 4	1925	1972	19 200	23	1 164			1 373	1 180	1 756
Vesslan 8	1897	1971	7 668	11	436			564	1 293	1 491
Vesslan 4	1904	1973	8 530	10	524			611	1 166	1 604
Vesslan 11	1904	1973	8 446	11	511			608	1 190	2 247
Vesslan 10	1905	1973	16 800	8	534			591	1 106	2 408
Vesslan 9	1905	1973	Samtax med Vesslan 10	8	532			593	1 114	579
Vesslan 12	1904	1973	23 000	28	1 377			1 642	1 193	2 617
Krukan 14	1929	1984	15 723	11	878	2	196	1 050	1 196	7 028
Källan 9	1975	1975	15 309	14	936			1 148	1 226	2 025
Källan 8	1904	1975	62 008	63	3 736	4	184	4 615	1 235	17 173
Täppan 21	1914	1981	28 877	27	1 731	1	135	2 042	1 180	8 545
Bladet 17	1911	1986	9 196	8	542			662	1 221	3 934
Bladet 21	1904	1950	17 832	19	1 158	1	46	1 319	1 139	4 527
Bladet 18	1910	1960	7 519	7	493			533	1 080	1 985
Bladet 19	1903	1985	26 800	31	1 631			1 866	1 144	8 719
Bladet 20	1990	1990	100 378	59	4 719	4	1 068	5 926	1 256	36 474
Pokalen 25	1946	1983	22 306	17	1 357	3	170	1 511	1 113	11 112
Hängasken 4	2021	2021	76 400	42	2 891			5 347	1 850	104 807
Rosenträdet 2	1946	1946	24 000	24	1 820			1 999	1 098	16 981
Trädan 2	1957	1957	65 194	70	4 494			5 633	1 254	45 127
Tuvan 4	1960	1960	63 400	84	4 376			5 402	1 234	57 212
Totalt Nordantill			997 117	861	59 033	21	3 577	70 220	1 190	457 181

Åby	Byggår	Vårdeår	Skattvärde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Häradssveden 4:1	1951	1959	28 902	36	2 049	2	66	2 605	1 271	11 162
Häradssveden 4:2	1951	1959	Samtax med Häradssveden 4:1	15	948	1	44	1 041	1 098	2 720
Klingstadlotten 1:129*	1953	1953	0							322
Röjningen 2:57	1953	1953	66 760	59	3 681	11	354	4 218	1 146	20 320
Röjningen 2:79	1953	1953	Samtax med Röjningen 2:57	54	3 008	1	88	3 535	1 175	12 849
Röjningen 2:84	1962	1962	59 801	36	2 274			2 442	1 074	17 992
Röjningen 2:88	1962	1962	Samtax med Röjningen 2:84	36	2 349	1	85	2 426	1 033	11 712
Röjningen 2:89	1962	1962	Samtax med Röjningen 2:84	27	1 869			1 863	997	14 760
Åby 10:2	1983	1983	101 100	128	9 481	4	605	10 744	1 133	52 025
Åby 10:28**	1983	1983	Samtax med Åby 10:2							27
Jursla 16:1	1966	1978	34 484	53	3 725	1	13	3 878	1 041	11 977
Åttetorp 2:2	1970	1970	226 570	75	5 049			4 491	890	15 239
Åttetorp 2:3	1970	1970	Samtax med Åttetorp 2:2	79	5 084	3	499	4 600	905	15 676
Åttetorp 2:4	1968	1970	Samtax med Åttetorp 2:2	73	5 043			4 491	891	13 985
Åttetorp 2:5	1972	1970	Samtax med Åttetorp 2:2	53	3 763			3 264	867	14 776
Åttetorp 2:6	1971	1970	Samtax med Åttetorp 2:2	59	4 225			3 681	871	12 328
Åttetorp 2:7	1970	1970	Samtax med Åttetorp 2:2	62	4 746			4 102	864	14 395
Totalt Åby			517 617	845	57 294	24	1 754	57 381	1 002	242 265

* Värmecentral ** Garage

Skärblacka

Kullerstads-Åby 1:119*			164							132
Kullerstads-Åby 1:126	1965	1973	21 958	52	3 078			3 282	1 066	11 120
Kullerstads-Åby 1:127	1965	1972	11 732	24	1 620	1	74	1 682	1 039	6 297
Kullerstads 13:1	1966	1988	62 760	99	8 263	6	610	8 210	994	32 993
Kullerstads-Åby 1:122	2020	2020	22 630	30	1 464			2 433	1 662	46 262
Totalt Skärblacka			119 244	205	14 425	7	684	15 607	1 082	96 804

* Ej bebyggd

Krokek

Krokeks-Hult 1:179	1962	1974	16 924	32	1 626	1	55	2 010	1 236	6 251
Krokeks-Hult 1:172	1993	1993	14 046	20	1 230	2	122	1 519	1 235	8 494
Råssla 1:117*	2008	2008	0	14	821	3	4 243	1 049	1 277	71 436
Råssla 1:255	1968	1968	42 564	61	4 707	1	218	4 821	1 024	17 649
Krokeks-Hult 1:195**	1988	1988	17 969	24	2 033	1	85	2 016	992	13 566
Kvarsebo 3:46**	1991	1991	13 271	13	1 008			877	870	5 855
Totalt Krokek			104 774	164	11 425	8	4 723	12 292	1 076	123 251

* Vårdboende ** Kallhyra

Klockaretorpet

Cittran 1	1977	1977	54 757	60	3 657	1	250	4 419	1 208	13 353
Bastuban 1	1975	1975	65 006	61	4 969	1	175	5 847	1 177	16 813
Saxofonen 1	1977	1977	96 231	80	7 808	1	157	9 083	1 163	29 888
Spinetten 3	1979	1979	41 185	33	3 187			3 735	1 172	13 732
Spinetten 1	1977	1977	32 848	27	2 660			3 087	1 160	10 773
Klarinetten 5	1981	1981	124 458	113	8 538	3	480	9 722	1 139	34 041
Valthornet 128	1983	1983	114 988	103	8 834	1	323	10 282	1 164	52 800
Trombonen 1	1984	1984	119 864	102	9 084	1	323	10 712	1 179	50 359
Trombonen 3	1986	1986	137 966	111	9 677	3	766	11 472	1 186	60 363
Klarinetten 3	1982	1991	6 483			7	1 471			18 954
Tjuren 3	1929	1989	20 800	12	1 052			1 279	1 216	9 539
Mesen 13	2020	2020	103 701	43	2 904	1	110	5 463	1 881	127 576
Lyrans 1*	2012		0			2	5 728			137 278
Totalt Klockaretorpet			918 287	745	62 370	21	9 783	75 101	1 204	575 469

* Vårdboende

SUMMA HYRESBOSTÄDER			9 920 468	8 933	623 506	259	81 972	757 668	1 215	6 105 840
----------------------------	--	--	------------------	--------------	----------------	------------	---------------	----------------	--------------	------------------

STUDENTBO	Byggår	Värdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Assessorn 9*	1948	1960	22 400	43	1 075			1 728	1 607	10 422
Dalkarlen 16*	1999/2016	1999	161 400	264	5 475			12 172	2 223	113 877
Konstantinopel 4*	2003	2003	41 400	57	1 473			2 921	1 983	26 036
Klockan 20*	2015	2015	78 000	99	2 440			5 352	2 194	78 152
Täppan 5*	1902	1997	12 876	25	391	1	161	790	2 020	8 414
Busken 3*	1935	1997	23 721	39	815	1	123	1 673	2 053	10 677
Vågskålen 8*	1975	1986	94 408	130	2 633	2	1 047	5 917	2 247	49 816
TOTALT STUDENTBO			434 205	657	14 302	4	1 331	30 554	2 136	297 394

* Studentbostäder har 10 månadershyror

STRÖMVILLAN	Byggår	Värdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Ormen 21	2015		91 600	43	3 093			5 319	1 720	93 535
Ormen 22	2016	2016	126 000	56	4 044			6 942	1 717	108 876
Ormen 23	2016	2016	92 800	41	2 986			5 096	1 707	91 340
Ormen 24	2016	2016	63 200	28	2 035			3 490	1 715	64 323
TOTALT STRÖMVILLAN			373 600	168	12 158	0		20 847	1 715	358 074

SUMMA HYRESBOSTÄDER KONCERN			10 728 273	9 758	649 966	263	83 303	809 068	1 245	6 761 308
------------------------------------	--	--	-------------------	--------------	----------------	------------	---------------	----------------	--------------	------------------



HYRESBOSTADER.SE