

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER

2025

Årsberättelse

Året i korthet



MILJÖ

Energimål 2030 redan uppnått

Under 2025 nådde Hyresbostäder sitt energimål för 2030 i förtid. Målet – att minska energianvändningen med 30 procent – har därmed uppnåtts fem år före utsatt tid.

BOSTÄDER

ANTAL BOSTÄDER 2025

+229 st

jämfört med år 2024



STADSDELSUTVECKLING

Hur skapar man tryggare och mer levande stadsdelar?

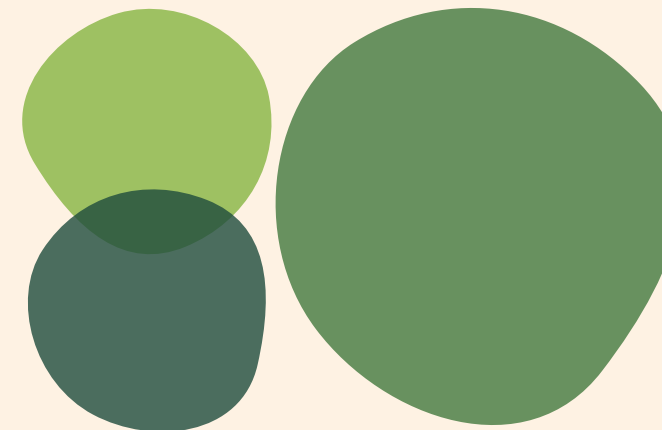
För Hyresbostäder handlar det inte bara om platser, utan om människor. I Klockaretorget har Kunskapens Hus blivit en sådan plats. Här möter vi Marco Briones, som i fem år arbetat nära de boende och idag driver utvecklingen vidare i flera områden som verksamhetsutvecklare.

ORGANISATION



Målbild 2030

Under 2026 fortsätter arbetet med Framtidens Hyresbostäder med fokus på ökad kvalitet, starkare ekonomi och hållbara arbetssätt. Nya investeringar och utveckling av befintliga fastigheter ska skapa värde och erbjuda bostäder med rimliga hyror. Samtidigt anpassas verksamheten till lågkonjunktur, inflation och förändrade behov genom effektivisering och utvecklad uthyrning.



HYRESBOSTÄDER 1946–2026

2026 fyller vi 80 – det ska vi fira!

Hyresbostäder fyller 80 år och uppmärksammar jubileet genom tillbakablickar på sin långa historia som stadsbyggare. Genom åren har bolaget skapat hem, utvecklat stadsdelar och bidragit till stadens tillväxt. Jubileet lyfter både historien och blicken framåt.

Innehåll

Året i korthet		2
Vd-ord		4
Marknadsläget		6
Renoveringar		10
Stadsutveckling		12
Trygghetsarbete		16
Miljö		20
Finansiering och risker		24
Femårsöversikt		25
Förvaltningsberättelse		26
Årsredovisning		28
Styrelse och ledning		29
Resultaträkning		30
Balansräkning		31
Kassaflödesanalys		33
Noter		34
Fastighetsbestånd		45

Första steget mot en ny framtid

Det gångna året har präglats av en turbulent omvärld och stora rörelser på den globala arenan. Även om Hyresbostäder verkar på en lokal marknad i Norrköping påverkas vi i hög grad av det som sker runt omkring oss. Förutsättningarna för bostadsmarknaden förändras, och det ställer krav på att vi anpassar oss.

Under året tog vi därför ett viktigt steg framåt genom att formulera en ny målbild för vårt arbete: Framtidens Hyresbostäder 2030. Den målbilden pekar ut riktningen för hur vi ska möta de behov och utmaningar som väntar, och hur vi fortsätter att utvecklas som bostadsbolag i en tid som ser annorlunda ut än den vi länge varit vana vid.

En tydlig riktning framåt

Arbetet med målbilden har engagerat hela organisationen. Norrköping har, liksom många andra kommuner, haft ett utmanande år. Befolkningsökningen har varit svag, kostnaderna har ökat och skatteunderlaget har pressats. Samtidigt har arbetsmarknaden varit utmanande. Allt detta påverkar efterfrågan på bostäder, både nya och befintliga. Parallellt har oron kopplad till kriminalitet, otrygghet och andra sociala utmaningar ökat.

Som allmännyttigt bostadsbolag står vi mitt i den verkligheten. Samtidigt har vi både erfarenhet och verktyg för att vara en positiv kraft i utvecklingen. Vår målbild slår därför fast tre viktiga riktningar för de kommande åren.

Den första handlar om konkurrenskraft. Vi ska fortsätta vara det bästa bostadsbolaget i Norrköping – också i en tid när konkurrensen om hyresgästerna ökar.

Den andra handlar om hållbarhet. Vi ska vara ett föredöme inom både social och ekologisk hållbarhet. Mycket görs redan i dag, men vi behöver ta ytterligare steg och fortsätta utveckla arbetet. Ett tydligt exempel på det är att vi under året nådde vårt energimål om att minska energianvändningen med 30 procent till 2030 – ett mål vi därmed uppnådde i förtid. Arbetet fortsätter nu med att formulera nya, ambitiösa målsättningar för de kommande åren.

Den tredje handlar om ekonomi. För att kunna satsa – på våra bostäder, våra områden och våra hyresgäster – behöver vi också ha en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi. Genom att utveckla vårt arbetssätt och möta hyresgästernas behov skapar vi goda förutsättningar för att nå våra mål.

Från ord till handling

Under senare delen av året tog vi nästa steg i arbetet när vi gick från planering till genomförande. En

viktig förändring var att dela upp verksamheten i ett driftbolag och ett beställarbolag. Syftet är att tydliggöra roller och ansvar, skapa nya funktioner och lägga grunden för ett arbetssätt som bättre möter framtidens krav.

Förändringar av det här slaget innebär också svåra beslut. I samband med omställningen skapades nya roller, samtidigt som vissa tidigare roller försvann. Det innebar att vi behövde friställa ett antal medarbetare. Det är ett av de svåraste beslut en organisation kan behöva fatta, men det var nödvändigt för att ge Hyresbostäder rätt förutsättningar framåt.

Ett uppdrag som består

Samtidigt som vi har arbetat med förändring och omställning har vårt dagliga uppdrag fortsatt med full kraft. Vårt kärnuppdrag är detsamma: att ta hand om våra drygt 10 000 lägenheter och våra fastigheter, och att bidra till att Norrköping är en trygg och attraktiv stad att bo, leva och verka i.

Våra verksamhetsmål har varit i fokus under hela året, och vi kan konstatera att vi når upp till dem på

ett tillfredsställande sätt. Resultatet före skatt blev dessutom det bästa i bolagets historia, bortsett från de år då reavinster ingått.

Vi har också fortsatt att utveckla vårt bestånd. Under 2025 slutförde vi bland annat förvärvet av 117 lägenheter i Sandtorp. Därmed kan vi nu erbjuda hyresrätter i nästan alla Norrköpings stadsdelar.

Med blicken framåt

Jag vill avsluta med att rikta ett varmt tack till alla medarbetare. Att genomföra så stora förändringar samtidigt som verksamheten fortsätter som vanligt kräver både engagemang och professionalism.

När vi nu närmar oss bokslutet för våra första 80 år som Norrköpings egna bostadsbolag gör vi det med både stolthet och framtidstro. En ny riktning är satt, och resan mot framtidens Hyresbostäder har bara börjat.

Fredrik Edlund, vd

ÅRETS RESULTAT 2025

11 Mkr

-102 Mkr år 2024



ANTAL ANSTÄLLDA 2025

180 st

188 st år 2024

VARAV KVINNOR

65 st

64 st år 2024

VARAV MÄN

115 st

124 st år 2024

HYRESINTÄKTER 2025

1 089 Mkr

1 021 Mkr år 2024

UTHYRNINGSGRAD 2025

97,9 %

96,7 % år 2024

Samtliga siffror ovan avser Koncernen.

En marknad i förändring, och nya hem på väg

Bostadsmarknaden i Norrköping fortsätter att förändras. Under 2025 har Hyresbostäder både välkomnat nya hyresgäster till nybyggda bostäder och arbetat vidare med projekt som ska bidra till stadens utveckling på längre sikt.

Samtidigt har marknadsläget varit utmanande, med en ovanlig balans mellan bostadsbrist och ett större utbud i vissa segment. I den verkligheten fortsätter bolaget att utveckla bostäder och områden med Norrköpings behov i fokus.

Kanalhuset – ett nytt tillskott i Inre Hamnen

I den framväxande stadsdelen Inre Hamnen stod ett av årets mest uppmärksammade projekt klart. När inflyttningen i Kanalhuset startade den 1 februari fylldes huset snabbt av liv, och redan i april var samtliga 38 lägenheter uthyrda.

Byggnaden, ritad av Belatchew Arkitekter, ligger nära kanalen och Varvsparken och har fått ett uttryck som både knyter an till omgivningen och ger området en egen karaktär. Den ljusgrå tegelfasaden och den varierade fönstersättningen ger huset ett tydligt arkitektoniskt uttryck, samtidigt som de stora öppningarna mot vattnet förstärker kontakten med platsen.

Lägenheterna varierar från mindre ettor till större etage-lägenheter, och flera bostäder har flexibla planlösningar där vikhägar gör det möjligt att anpassa rummen efter behov. De flesta lägenheter har balkong, vissa flera, och högst upp finns både privata terrasser och en gemensam takterrass med utsikt över hela området. Innergården

delas med grannfastigheter från Mannerson och Slättö och bildar tillsammans en grön och sammanhållen gårdsmiljö.

– Kanalhuset är vårt första projekt i den nya stadsdelen, centralt placerat med kanalerna runtom. I framtiden kommer vår tegelbyggnad att kompletteras med ytterligare två projekt, och vi ser Kanalhuset som en fantastisk början som sätter tonen för våra kommande hus. Att vi redan från början har fullt uthyrt i ett tufft marknadsläge är vi mycket stolta över, säger Thomas Gustavsson, marknadschef på Hyresbostäder Norrköping. ►



HÖGT TRYCK I KANALHUSET

När inflyttningen i Kanalhuset startade den 1 februari fylldes huset snabbt av liv, och redan i april var samtliga 38 lägenheter uthyrda.



Helhetsansvar för utvecklingen i Gamlebro

Under året tog Hyresbostäder också ett viktigt steg i utvecklingen av Gamlebro. Sedan september är området helägt av bolaget, vilket innebär att både förvaltning och utveckling nu sker helt i egen regi.

I området ingår bland annat projekten Yllefabriken och Kardan, som tillsammans rymmer omkring 80 lägenheter. Yllefabriken är en av Norrköpings mer välkända industribyggnader, med en historia som sträcker sig tillbaka till stadens textilindustri. I dag har de stora industrilokalerna omvandlats till bostäder och verksamheter som ger nytt liv åt platsen.

Vid sidan av den historiska byggnaden ligger Kardan, en modern tillbyggnad som kompletterar miljön och skapar en helhet där industrihistoria och nutida stadsutveckling möts.

– Att vara ensam ägare till Gamlebro ger oss full handlingsfrihet framåt, men det innebär också ett stort ansvar att utveckla och förvalta det vi har skapat tillsammans med Heimstaden och Ståhls, säger Thomas.

Områdets läge ger också goda förutsättningar för fortsatt utveckling.

– Gamlebro har kanske Norrköpings allra bästa läge, vid entrén till Industrilandskapet och precis intill Strömmen. Det är ett område som kommer att vara attraktivt att bosätta sig i under många år framöver, avslutar Thomas. ■



Förseningar i Skärblacka

Även i Skärblacka fortsätter arbetet med att skapa nya hyresrätter. Här omfattar projektets andra etapp 40 lägenheter, men under året har arbetet stött på tekniska utmaningar. Upptäckta vattenskador har gjort att tidsplanen behövt justeras och den planerade inflyttningen flyttats fram.

– Ambitionen kvarstår dock, att bidra med moderna hyresrätter i en ort som kommunen pekat ut som en viktig servicepunkt. Efterfrågan på bostäder i Skärblacka är fortsatt stark, och planen är att projektet ska färdigställas under 2026, säger Thomas Gustavsson.

POTENTIAL FÖR FRAMTIDEN

Gamblebro är beläget i hjärtat av Norrköpings välkända Industrilandskap, med bekvämt avstånd till förskolor, skolor, restauranger, nöjen, shopping och ett rikt kulturutbud. Det centrala läget, tillsammans med möjligheten till ett unikt och högkvalitativt boende, gör området till ett attraktivt val för den som vill ha något utöver det vanliga.

En bostadsmarknad i balans – och obalans

Bostadsmarknaden i Norrköping har under året präglats av en situation där både bostadsbrist och ett större utbud kan existera samtidigt. Efterfrågan på mindre lägenheter är fortsatt hög och köerna till dessa är långa. Samtidigt finns ett mer generöst utbud av större bostäder. Den som söker en trea och har möjlighet att betala en högre hyra kan i många fall få en bostad relativt snabbt.

Under året har antalet vakanser ökat något, och Hyresbostäder har haft mellan 20 och 80 lediga lägenheter per månad. För att möta utvecklingen har bolaget intensifierat marknadsföringen och arbetat med nya arbetsprocesser för uthyrning, något som också har gett resultat.

Samtidigt har nyproduktionen i Norrköping bromsat in, särskilt när det gäller hyresrätter kopplade till

utvecklingen i Inre Hamnen. Marknadsanalyser visar att efterfrågan på nyproducerade hyresrätter minskat och att det för närvarande finns en överkapacitet i det segmentet.

Hyresbostäder gör noggranna förstudier och målgruppsanalyser innan beslut tas och byggnation påbörjas. Behovet av mindre och mer prisrimliga bostäder kvarstår dock, liksom större lägenheter för familjer. ■



Renoveringar som stärker både hem och kvarter

Under 2025 har Hyresbostäder fortsatt att utveckla och underhålla sitt bestånd runt om i Norrköping.

Arbetet spänner från omfattande renoveringar av hela fastigheter till riktade åtgärder som stärker funktion, säkerhet och energieffektivitet. Tillsammans bidrar insatserna till att både bevara och utveckla bostäderna, med hyresgästernas vardag i fokus.

Större moderniseringar i Ektorp och Nordantill

I Ektorp har arbetet fortsatt med fastigheterna Kedjan 1, Laget 2 och Hörnan 3. Projektet omfattar flera yttre förbättringar, där fasader renoveras och fönster byts ut samtidigt som utemiljön utvecklas. Uteplatser, gångvägar och angränsande grönytor har setts över för att skapa mer trivsamma och funktionella gårdsmiljöer. Delar av arbetet färdigställdes under 2025 och fortsätter nu under 2026.

I Nordantill har moderniseringen av kvarteret Vesslan fortsatt i två etapper. I fastigheterna Vesslan 4 och 12 har arbetet omfattat stambyten samt renovering av badrum, kök och ventilation. Samma typ av åtgärder har genomförts i nästa etapp i Vesslan 8–11, där stammar, badrum och ventilationssystem har uppgraderats. Insatserna är en del av ett långsiktigt arbete med att förnya fastigheterna och säkerställa en god standard i bostäderna.

Utveckling av studentbostäder

Även i studentbostäderna har flera projekt genomförts under året. I Dalkarlen 16 har den fjärde och sista etappen avslutats i arbetet med att bygga om tidigare korridorsrum till egna studentrum med pentry. Ombyggnaden innebär att fler studenter får möjlighet till ett mer självständigt boende.

I studentfastigheten Vågskålen 8 har en omfattande renovering genomförts där stor hänsyn tagits till byggnadens kulturhistoriska värden. Arbetet har bland annat omfattat fasad- och takrenovering, tilläggsisolering samt målning och renovering av fönster. Även smidesstaketet har målats och fasaden tvättats, vilket bidrar till att bevara husets karaktär samtidigt som byggnaden rustas för framtiden.

Löpande förbättringar i flera områden

Utöver de större projekten har en rad riktade åtgärder genomförts i olika delar av beståndet. I Sårkullen pågår en fönsterrenovering i fastigheten Sekreteraren 5. Arbetet inleddes under 2025 och fortsätter även under kommande år. I Ringdansen har hissar i hus 27, 28 och 29 renoverats för att säkerställa en trygg och fungerande drift.

Insatser har också genomförts för att stärka säkerheten i fastigheterna. I Klockaretorpet, i fastigheten Bastuban 1, har arbetet med brandcellsindelning av vindar påbörjats. Åtgärden minskar risken för brandspridning och förbättrar säkerheten i byggnaderna.

Samtidigt har energieffektiviserande åtgärder genomförts i Ektorp, där flera fastigheter fått förbättrad vindsisolering. Insatsen bidrar till att minska energiförbrukningen och skapa ett bättre inomhusklimat för de boende.

Parallellt med dessa större projekt har Hyresbostäder även arbetat löpande med stammar och badrum i flera fastigheter i beståndet. Åtgärderna görs ofta i samband med skador eller som förebyggande insatser för att minska risken för framtida problem. ■



”Vi ska inte göra åt människor – vi ska göra tillsammans”

Hur skapar man tryggare och mer levande stadsdelar? För Hyresbostäder handlar det inte bara om platser, utan om människor. I Klockaretorpet har Kunskapens Hus blivit en sådan plats. Här möter vi Marco Briones, som i fem år arbetat nära de boende och idag driver utvecklingen vidare i flera områden som verksamhetsutvecklare.



Hur skulle du beskriva din roll idag?

- Jag började som samordnare i Kunskapens Hus för fem år sedan, med ett ganska tydligt uppdrag; att vara med och motverka droghandel i området. Det handlade om att skapa en plats där människor faktiskt vill vara, och där man känner att man kan påverka sitt eget område.
- Idag har jag gått vidare till en roll som verksamhetsutvecklare där jag stöttar samordnare i flera stadsdelar och jobbar mycket med handledning och metoder inom socialt arbete, med särskilt fokus på unga. Det handlar mycket om att vara en brygga mellan det som händer ute i verksamheterna och organisationen i stort.

Vad betyder stadsdelsutveckling i praktiken för dig?

- För mig handlar det om ansvar. Om både rättigheter och skyldigheter. Vi pratar ofta om vad man har rätt

till, men mindre om vad man själv kan bidra med som medborgare och medmänniska.

- Kan vi skapa bättre förutsättningar för människor i ett område, då händer något. Då växer också viljan att ta hand om platsen man bor på. Och det är där Hyresbostäder har en viktig roll. Att ta ett helhetsgrepp, inte bara kring bostäder utan också kring den sociala tryggheten.

Kunskapens Hus lyfts ofta som ett gott exempel. Vad är det som gör att det fungerar?

- Det viktigaste är nog att det är en plats med låga trösklar. Du kan komma in utan att veta varför du är där. Jag brukar tänka att man går från en passivitet till ett aktivt val när man kliver in här. Vi möter människor där de är, ofta genom motiverande samtal och enkla frågor. Och sen försöker vi bygga vidare på det som finns. ►



”För mig handlar stadsdelsutveckling om ansvar. Kan vi skapa bättre förutsättningar för människor i ett område, då händer något. Att ta ett helhetsgrepp, inte bara kring bostäder utan också kring den sociala tryggheten. ”

Marco Briones
verksamhetsutvecklare Klocket

– Jag minns en kille som kom in för flera år sedan. Han var i ett tungt missbruk och väldigt omotiverad. Vi började med att baka scones tillsammans, vilket möjliggjorde ett öppet motiverande samtal. Det blev starten till ett engagemang hos honom. Han valde att komma tillbaka, att engagera sig mer och mer i Kunskapens hus, och i förlängningen i sitt eget liv. Det ledde till en fundamental förändring, och idag jobbar han som förskolelärare.

– Det är ett exempel på vad som kan hända när man får rätt stöd, men också när man själv börjar ta steg i rätt riktning.

Hur får man människor att själva bli delaktiga?

– Mycket handlar om att lyssna. När någon kommer med en idé försöker vi inte styra den, utan stötta och hjälpa till att organisera. Vi mobiliserar, planerar och finns med längs vägen. Men det är viktigt att det inte är vi som gör allt. Det måste komma från de boende själva.

– Sen jobbar vi också med att inspirera. Genom aktiviteter, föreläsningar och att visa upp vad som faktiskt händer här. Sociala medier har varit ett sätt att göra det synligt på ett enkelt och ofiltrerat sätt.

Klockaretorpet lyfts ofta som ett starkt exempel på samverkan. Vad ligger bakom det?

– Prestigelöshet. Att inte komma in och säga "så här ska vi göra", utan att utgå från att de som bor och verkar i området faktiskt vet bäst själva. Det handlar om att bygga tillsammans. Och att skapa relationer över tid. Det finns inga snabba lösningar i den här typen av arbete.

Nu växer arbetet vidare till fler stadsdelar, bland annat genom satsningen på Community Corners. Vad innebär det?

– Kunskapens Hus har blivit lite av en testbädd. Nu tittar vi på hur liknande mötesplatser kan utvecklas i andra områden, men med sin egen identitet.

– Grunden är densamma. En plats där människor kan mötas och skapa saker tillsammans. Det kan vara allt från hantverkscafé och dans till föreläsningar eller föreningsmöten.

– I Ringdansen till exempel byggs både en basketplan och en musikstudio, där fokus bland annat är psykisk hälsa hos unga. Det är olika uttryck, men med samma tanke i grunden.

Arbetet ser olika ut i olika stadsdelar. Hur hanterar ni det?

– Det måste få vara olika. Varje område har sina förutsättningar. I vissa områden är det organisationer som driver mycket av arbetet, i andra är det mer de boende själva. I Marielund, som haft ett tuffare år, ser vi hur fler aktörer går in och hur arbetet nu börjar ta form tillsammans med de boende.

– Det viktiga är att vi inte försöker pressa in alla i samma modell, utan låter det växa fram.

Vad krävs för att lyckas långsiktigt?

– Att man vågar ha tålamod. Resultaten kommer inte första året. Ibland inte det andra heller. Människor förändras inte över en natt, och det gör inte stadsdelar heller. Men om man håller i och tror på det, då händer det saker.

Vad hoppas du att arbetet har lett till om fem eller tio år?

– Att jag inte behövs på samma sätt. Jag tänker på det lite som en kirurg – man ska inte vara kvar när problemet är löst. Samtidigt vet vi att nya behov alltid uppstår. Men om fler som bor i områdena själva kliver in och driver utvecklingen vidare, då har vi lyckats. För i slutändan handlar det om att människor tillsammans skapar trygga och levande stadsdelar. ■

” Vi mobiliserar, planerar och finns med längs vägen. Men det är viktigt att det inte är vi som gör allt. Det måste komma från de boende själva. ”

Marco Briones
verksamhetsutvecklare Klocket



Trygghet i varje kvarter

Trygghetsarbetet är en central del av Hyresbostäders uppdrag. Under 2025 har arbetet fortsatt i hela beståndet, från Ringdansen och Hageby till innerstaden och studentbostäderna. Genom samverkan, förebyggande insatser och fysiska förbättringar i miljön skapas tryggare och mer trivsamma kvarter för hyresgästerna.



I **Söderstaden** har året präglats av ett överlag lugnt läge, samtidigt som det förebyggande arbetet fortsatt haft hög prioritet.

I **Ringdansen** har situationen under 2025 varit stabil, med enstaka inbrott och polisärenden. Tryggheten har stärkts genom utökade ronderingar från LA Jour, samarbete med trygghetsvandrarerna och aktivt deltagande i EST-samverkan. Området bedöms till nivå 2 på EST:s trygghetsskala, vilket är en nedgång från föregående år. Parallellt har flera fysiska åtgärder genomförts: häckar har klippts ner för bättre sikt, garage har rensats, klotter saneras snabbt och skräpplockning sker dagligen. Den sociala närvaron i området har också varit viktig. Aktiviteter och mötesplatser genom Community Corner och Portalen bidrar till ökad gemenskap och närvaro i området.

Även i **Hageby** har året präglats av lugn och stabilitet, med ett fåtal incidenter som hanterats snabbt. Arbetet bygger på samverkan mellan polis, kommun, LA Jour, fastighetsägare och Hyresgästföreningen vilket har resulterat i en bedömning till nivå 2 på EST:s trygghetsskala. Möten med områdespolisen, trygghetsvandringar och rapportering till Embrace skapar en gemensam lägesbild och gör det möjligt att agera tidigt. Väckarronderingen har förstärkts i särskilt utsatta utrymmen och arbetet med att förbättra fastigheternas skalskydd har fortsatt.

I **Ljura** har trygghetsarbetet under året i stor utsträckning handlat om att möta en upplevd otrygghet, trots att området inte klassas som utsatt av polisen. En tvärssektoriell samverkansgrupp följer utvecklingen och genomför regelbundet trygghetsinventeringar. Dialogen med ►



hyresgästerna har varit en viktig del i arbetet, genom informationsmöten, närvaro av trygghetsvärd och gemensamma aktiviteter. LA Jour genomför ronderingar flera gånger i veckan och förstärker tillsynen vid behov. Samtidigt har utemiljöer öppnats upp för bättre överblick och skalskyddet i fastigheterna stärkts. När en sprängning inträffade i november aktiverades samverkan snabbt, med stöd till hyresgäster och tidiga insatser för att återställa miljön.

Tekniska lösningar och riktade insatser i innerstaden

I **innerstaden** har trygghetsarbetet under året i stor utsträckning handlat om att stärka fastigheternas skydd och förbättra den fysiska miljön.

I **Centrum Öst** har fokus legat på att minska obehörig vistelse i och omkring fastigheterna. Under året har staket och grindar satts upp, dörrar till miljörum bytts ut och kameraövervakning installerats. Skalskyddet har förstärkts och LA Jour har genomfört trygghetsronderingar i flera fastigheter. Samtliga garage är nu kamerabevakade. Arbetet sker i nära dialog med polisen, som även har genomfört förebyggande hundsök.

I **Centrum Norr** har flera fysiska förbättringar genomförts för att öka tryggheten. Buskar och träd har tagits ner för att förbättra sikten och belysningen byggs successivt ut. Källare och dörrar har setts över och brytskydd har

förstärkts. Arbetet kompletteras av extra väktarinsatser, samarbete med bosociala resurser och en nära dialog med polisen. Rivningen av garaget i Marielund och skapandet av en öppen parkeringsyta har också bidragit till en mer överblickbar och trygg miljö.

I **Centrum** upplevs läget som förhållandevis lugnt, även om vissa fastigheter haft återkommande störningar. Insatserna har därför riktats mot enskilda adresser, bland annat genom ökad bevakning, samverkan med bosociala funktioner och förbättrad belysning i trapphus, källare och vindar. I vissa fastigheter hålls källare stängda nattetid, samtidigt som skräp rensats bort och dörrar förstärkts. Polisen har också genomfört förebyggande hundsök.

Förebyggande arbete i studentbostäderna

I studentbostäderna präglas situationen av en hög upplevd trygghet. Flera tekniska förbättringar har genomförts i fastigheterna, bland annat digitala lås, förstärkt brandskydd och uppgraderade säkerhetslösningar. Säkerhetsdörrar, låssystem, belysning och brytskydd har förbättrats på flera adresser.

Enligt hyresgästundersökningar är majoriteten av de boende nöjda med tryggheten i sina bostäder. Det förebyggande trygghetsarbetet fortsätter med fokus på belysning, rondering och brandskydd i samverkan med Polis och andra externa aktörer. ■



En klimatfärdplan för framtiden

Under 2025 tog Hyresbostäder ett viktigt steg i sitt arbete med ekologisk hållbarhet. Bolaget anslöt sig till Allmännyttans Klimatinitiativ, en gemensam satsning där bostadsbolag inom allmännyttan arbetar för att kraftigt minska sina klimatutsläpp.

Målet är att halvera utsläppen till år 2035 och nå netto noll senast 2045 – i linje med vetenskapligt baserade klimatmål för Sveriges allmännytta.

– Vi har haft klimatmål tidigare, men genom Klimatinitiativet har vi fått tydligare riktning och konkreta nivåer för olika delar av verksamheten. Det gör att vi kan fokusera där vi har störst potential att minska våra utsläpp, säger Anna Malmberg, projektledare ekologisk hållbarhet hos Hyresbostäder.

En viktig del av arbetet är också det gemensamma lärandet inom allmännyttan.

– En stor styrka är att hela allmännyttan gör det här tillsammans – vi kan utbyta erfarenheter, lära av varandra och driva utvecklingen framåt gemensamt, fortsätter Anna.

Tio målområden för minskade utsläpp

Arbetet inom Klimatinitiativet omfattar tio målområden som tillsammans ska minska klimatpåverkan från verksamhetens alla områden. Målen spänner över allt från driftenergi, transporter och nyproduktion till renovering, avfall, inköp och energieffektivisering. De inkluderar också områden som påverkar hyresgästernas vardag, som energianvändning i hemmen och möjligheten att välja mer hållbara transportalternativ.

– Klimatfärdplanen tydliggör hur Hyresbostäder ska arbeta inom vart och ett av dessa områden, vilka funktioner som behöver involveras och vilka åtgärder som krävs. Det gör att arbetet blir konkret och relevant i hela organisationen, säger Anna.

Samtidigt innebär målen att nya avvägningar behöver göras i vardagen.

– Det innebär att vi ibland behöver fatta andra beslut än tidigare, till exempel välja material som är dyrare initialt men håller längre och ger lägre klimatpåverkan över tid, säger hon.

Arbete i hela organisationen

Under året har tio interna arbetsgrupper arbetat fram nyckelåtgärder kopplade till de olika målområdena. Resultatet är en klimatfärdplan som nu ger en tydlig riktning framåt i Hyresbostäders klimatarbete.

Fokus ligger på de områden där bolaget har störst möjlighet att påverka, samtidigt som arbetet omfattar hela verksamheten. Exempel på prioriterade insatser är åtgärder inom renovering och nyproduktion.

Planen omfattar bland annat fortsatt utbyggnad av solceller, en successiv övergång till elbilar, ökat återbruk och cirkulära krav i upphandlingar. Det handlar också om att bygga vidare på befintlig kompetens i organisationen och skala upp arbetssätt som redan finns. ▶



” Vi besitter en hel del mark och har stor potential att göra något riktigt bra. ”

Anna Malmberg
projektledare ekologisk hållbarhet

Anna lyfter kunskap och mod som viktiga faktorer för att nå målen, liksom en ökad förståelse för varför förändringarna behövs. Under våren 2026 inleds en bred förankring i organisationen, där chefer, upphandlare, avtalsägare och projektledare har en central roll i att omsätta planen i praktiken.

Fokus framåt: biologisk mångfald

Som ett nästa steg utvecklar Hyresbostäder sitt hållbarhetsarbete genom att inkludera biologisk mångfald som ett nytt målområde, vid sidan av klimat, avfall och energi.

Som stor fastighetsägare i Norrköping har bolaget goda möjligheter att påverka de utemiljöer som många människor möter i sin vardag.

– Vi besitter en hel del mark och har stor potential att göra något riktigt bra. De här stadsnära grönområdena är viktiga både för människors välmående och för den biologiska mångfalden i staden, säger Anna.

Grönområden spelar också en viktig roll i att hantera klimatrelaterade utmaningar och extremväder.

– Träd ger skugga och växtlighet kan ta hand om vatten vid skyfall. Det gröna bidrar både till ett mer hållbart klimat och till att skapa en känsla av att känna sig hemma.

Arbetet kommer initialt att fokusera på de egna fastigheterna i Norrköping. Ett första steg är att inventera träd i området Centrum Norr för att skapa en bättre förståelse för befintliga värden och hur de kan utvecklas vidare.

Energimål uppnått i förtid

Under 2025 nådde Hyresbostäder sitt energimål för 2030 i förtid. Målet – att minska energianvändningen med 30 procent – har därmed uppnåtts fem år före utsatt tid. Efter sammanställning uppgår minskningen till hela 31,2 procent.

Resultatet är ett kvitto på ett långsiktigt och systematiskt arbete med energieffektivisering, där flera olika typer av åtgärder har bidragit från flera håll. Det handlar bland annat om energioptimering av fastigheter genom behovsstyrd styrning av värmesystem, byte till mer energieffektiv belysning, installation av isolerglas samt löpande driftoptimering.

Därtill har investeringar i solceller och annan energieffektiv teknik varit viktiga delar i arbetet, och sammantaget bidragit till att minska energianvändningen i hela Hyresbostäders bestånd. ■

FANTASTISKT RESULTAT

Under 2025 nådde Hyresbostäder sitt energimål för 2030 i förtid. Målet var att minska energianvändningen med 30 procent och minskningen landade på hela 31,2 procent hela fem år tidigare.



Finansiering och risker

Finansieringsverksamheten är centraliserad till Norrköpings kommuns internbank. Det innebär att Hyresbostäders finansiering sker via ett konto hos internbanken och finansieringskostnaden speglar upplåningskostnaden för kommunkoncernens skuldportfölj.

Finansiell riskhantering

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

Låneportfölj

Den finansiella nettoskulden uppgick per balansdagen till 6 034 Mkr (5 583 Mkr). För 2025 blev den genomsnittliga upplåningsräntan 2,225 % (2,20 %).

ANDEL AV BRUTTOLÅNESKULDEN

ÅR	0–1	1–10	>10
Intervall %	20–60	40–80	Max 15
Verklig	46,00 %	50,0 %	4,0 %

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING, Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	1089	1021	957	911	889
Övriga förvaltningsintäkter	45	54	39	32	29
Kostnader för underhåll, drift och administration	-690	-680	-667	-640	-618
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-24	-23	-22	-21	-20
Avskrivningar*	-180	-335	-154	-171	-146
Rörelseresultat exklusive engångsposter	240	38	154	110	133
Finansiella intäkter	3	5	5	4	3
Finansiella kostnader	-125	-121	-80	-45	-46
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	118	-77	79	69	90
Reavinst vid försäljning av fastigheter/aktier		1			
Förlust vid utrangering byggnad			1	-4	0
Resultat från andelar i intresseföretag	-5	-36	-5	1	-2
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	113	-112	76	66	88
Koncernbidrag	-65	0	-23	-22	-19
Resultat före skatt	48	-112	53	43	69
Skatt	-37	10	-12	-20	-16
Årets resultat	11	-102	40	23	54

* År 2022 inkl nedskrivningar och återförda nedskrivningar om ca -21 Mkr.

* År 2024 inkl nedskrivningar om 173 Mkr.

BALANSRÄKNING, Mkr

Tillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	8 042	7 347	7 417	7 106	6 940
Övriga anläggningstillgångar	12	132	240	181	223
Omsättningstillgångar	43	21	21	28	23
Summa tillgångar	8 097	7 501	7 678	7 315	7 186
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 531	1 520	1 621	1 581	1 558
Avsättningar	187	151	162	149	129
Långfristiga skulder	6 071	5 622	5 646	5 329	5 267
Kortfristiga skulder	308	208	249	255	233
Summa skulder och eget kapital	8 097	7 501	7 678	7 315	7 186

NYCKELTAL

Driftresultat	420	373	308	282	279
Genomsnittlig ränta, brutto i %	2,2	2,2	1,5	0,9	0,9
Räntetäckningsgrad i %	1,9	0,4	2,0	2,5	2,9
Soliditet i %	18,9	20,3	21,1	21,6	21,7
Marknadsjusterad soliditet i %	48,2	49,2	49,7	51,7	53,8
Avkastning på eget kapital i %	7,4	-7,2	4,7	4,2	5,8
Avkastning på totalt kapital i %	3,1	0,1	2,1	1,5	1,9
Investeringar, Mkr	878	270	470	341	355
Uthyrningsgrad lgh i %	97,9	96,7	97,4	98,0	98,3
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	172	183	192	195	193

Nyckeltal Definitioner

Driftresultat

Resultat före jämförelsestörande poster, avskrivningar och finansiella poster.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning

på eget kapital

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

Avkastning på

totalt kapital

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

VERKSAMHETEN

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 Boteknik Drift i Norrköping AB, Gamlebro AB, Fastighetsaktiebolaget Tango, Brygghuset Fastighet i Norrköping AB samt Bilbo i Norrköping AB. Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttta 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.

Boteknik Drift i Norrköping AB är ett nybildat dotterbolag som har till uppgift att bedriva teknisk fastighetsförvaltning såsom reparationer och fastighetsservice inom koncernens fastighetsbestånd.

Gamlebro AB äger och förvaltar fastigheter. Bolaget var tidigare intressebolag, men under året har resterande andelar i bolaget förvärvats och är numera ett helägt dotterbolag.

Fastighetsaktiebolaget Tango förvärvades under 2025. Bolagets verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheter.

Brygghuset Fastighet i Norrköping är ett vilande bolag som tidigare var intressebolag, men under året har resterande andelar i bolaget förvärvats och är numera ett helägt dotterbolag.

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

Under året har dotterbolagen Studentbo i Norrköping AB, org nr 556543-3744, samt Strömvillan AB, org nr 556638-8939, fusionerats in i Hyresbostäder i Norrköping AB.

Fastighetsbestånd

Koncernen äger och förvaltar 193 (189) fastigheter innehållande 10 030 (9 801) lägenheter och 298 (283) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 670 402

(653 564) kvm och den totala ytan för lokaler uppgår till 88 639 (83 263) kvm.

Marknadsvärdering

En intern marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts. Värderingen visar ett värde på koncernens fastigheter på ca 15 183 Mkr, vilket är ca 7 395 Mkr högre än det bokförda värdet och en ökning med ca 5,5 % i jämförelse med föregående år. För ytterligare information, se not 15.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen har under året varit 180 (188) personer, varav 65 (64) kvinnor och 115 (124) män. Antalet är ett genomsnitt av antalet heltidsanställda den 1/1 och 1/12. Antalet tillsvidareanställda i slutet på året uppgick till 172 (182) personer. Se not 8.

Marknad

Bostadsmarknaden i Norrköping och Sverige i övrigt har varit fortsatt mycket utmanande. Huvudorsakerna är vi haft en låg (i princip obefintlig) inflyttning till kommunen samtidigt som det under flera år färdigställts många nyproducerade bostäder i Norrköping, även om även nyproduktionstakten mattats av väsentligt under 2025.

Det är dock viktigt att poängtera att bostadsmarknaden till viss del är ojämlig. Söker du en mindre bostad (1-2 rok) i det befintliga beståndet med en något lägre hyresnivå är väntetiden fortfarande lång. Hos oss på Hyresbostäder är väntetiden upp till 3-4 år. Har du som hyresgäst möjlighet att efterfråga en större bostad i hyres spannet 10 tkr-uppåt kan du idag hitta en bostad på dagen.

Under året har vi haft mellan 20-80 så kallade marknadsvakanser per månad. Marknadsvakanser är lägenheter som är tomma, dvs inte ställda för renovering eller har ett kommande avtal. Vi har genomfört flera åtgärder för att motverka marknadsvakanser, till exempel rabatter i utvalda områden, förändrade arbetssätt inom vår uthyrning samt förändrad uthyrningspolicy. Vi har även utökat vår marknadsföring på olika sätt - bland annat genom frekventa utskick till alla som står i vår bostadskö.

Uthyrningsgraden, beräknad som hyresintäkter för uthyrda lägenheter i förhållande till total bruttohyra för lägenheterna, uppgick under året till 97,8 % (96,7 %). Omflyttningen för helåret blev 18,8% (17,8%) vilket är i nivå med tidigare år.

Prognosen för 2026 och kommande åren är att det fortsatt kommer vara hård konkurrens om hyresgästerna.

Antalet nyproducerade bostäder i Norrköping kommer sannolikt vara mycket lågt, men vi förväntar oss ingen ökning vad gäller befolkningsnettot i Norrköping. Vissa signaler om att lågkonjunkturen nu sakta vänder uppåt kommer det dröja innan vi märker av effekterna på den lokala bostadsmarknaden. Däremot är behovet av prisrimliga bostäder fortsatt stort och här finns en stor utmaning för oss att tillskapa dessa bostäder i tider med i princip skenande byggkostnader.

Hyresnivå

I förhandlingen mellan företaget och Hyresgästföreningen avseende 2026 års hyror träffades en överenskommelse om en höjning med 3,45 % från 1 januari 2026.

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.

INVESTERINGAR

Koncernens bruttoinvesteringar uppgick till 877,8 (270,3) Mkr. Av dessa avser ca 57 (77) Mkr nyproduktion. Under 2025 pågick nyproduktion i Inre hamnen (beräknad inflyttning i början av 2027) samt i Skärblacka (beräknad inflyttning i slutet av 2026). Dessutom har flera stora renoveringsprojekt bedrivits, bl.a. i fastigheter i Centrum samt stam- och badrumsrenoveringar runt om i beståndet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Verksamhetsåret 2025 var inledningen av ett omfattande omställningsprogram för Hyresbostäder. En omvärld i förändring och en mycket utmanade marknad med nya krav på oss som bostadsföretag vad gäller social och ekologisk hållbarhet har medfört att vi måste arbeta på helt nya sätt, och med ett annat mindset än tidigare.

På temat ”Framtidens Hyresbostäder” har hela verksamheten samlats under en gemensam målbild som siktar på år 2030. Målbilden är att skapa stark, stabil ekonomi, hög konkurrenskraft samt social- och ekologisk hållbarhet. Norrköping behöver ett starkt allmännyttigt bostadsbolag. Genom att nå målbilden kan vi bidra ytterligare till Norrköpings utveckling och tillväxt.

Omställningen har varit, och är, mycket omfattande och innebär organisatoriska förändringar, effektiviseringar, stora satsningar på såväl ekologisk som social hållbarhet och ett ändrat arbetssätt. Under 2025 innebar detta bl a att vi delat upp verksamheten i ett beställarbolag och ett utförarbolad med syfte att renodla och öka effektiviteten. Detta arbete har också medfört att vissa yrkesroller har försvunnit och ersatts av nya roller. Vi har gått från 187 medarbetare vid årets början till 172 vid årets slut. Vi har också initierat stora satsningar på s k Comunity Corner - som är helt nya mötesplatser i ett

flertal stadsdelar där vi, hyresgäster och civilsamhällets olika aktörer gemensamt skapar trygga och attraktiva boendemiljöer.

Hela företaget har varit och är dessutom engagerade i olika resultatförbättrande åtgärder. Kraven på effektiviseringar och att göra noggranna val samt allmän återhållsamhet har och ger framåt god effekt.

Vad gäller tillskapande av fler och nya bostäder är bolaget fortsatt mycket engagerade i utvecklingen av Inre hamnen. Under 2025 färdigställdes vårt första projekt (Kanalhuset med 38 lgh). Det andra projektet (Fyrhuset) har påbörjats och beräknas stå klart 2027. Det tredje projektet, L-tomten i etappens nordöstra hörn, har projektstartsbeslut under 2026. Andra pågående projekt är etapp 2 i Skärblacka som tyvärr också stoppades pga inträngande fukt och pga utredningar och blev återupptaget under 2024. Under 2025 drabbades våra projekt av stillestånd då den byggentreprenör som upphandlats sattes i konkurs. Först under senhösten av året kom projekten igång igen med nya byggentreprenörer.

Framtida utveckling

Under 2026 kommer arbetet med ”Framtidens Hyresbostäder” att fortsätta med full kraft. En ny organisation är på plats, vi ökar våra satsningar på bl a ökad förvaltningskvalitet. Fler stadsdelsplattformar s k Community Corner byggs ut, vi ändrar vårt arbetssätt och fokuserar på att stärka ekonomin. De kommande nyproduktionsprojekten vi ser har 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.

Vår finansiering sker via Norrköpings kommuns internbank. Vi för en kontinuerlig dialog med dem kring räntenivåer och räntesäkringar av vår portfölj och vi har en god beredskap för att möta ränteutvecklingen under kommande år. Vi har även prissäkrat stor del av vår handelsel för de närmaste åren för att skapa stabilitet och goda förutsättningar framåt. Lågkonjunkturen drabbar givetvis även våra bostads- och lokalhyresgäster och påverkar deras betalningsförmåga. Historiskt sett har hyresrätten stått sig stark i lågkonjunktur och vi ser idag tendenser till ökade vakanser, och vi följer detta noga och har omorganiserat vår uthyrning för att möta framtidens utmaningar.

MILJÖPÅVERKAN

Ingen verksamhet för vilken tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2025.

Årsredovisning

Följande information är utdrag ur den officiella årsredovisningen som är inlämnad till Bolagsverket.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, KONCERN	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 088 990	1 021 027	957 178	911 118	888 529
Res. efter finansiella poster	113 191	-112 236	75 512	65 791	88 081
Balansomslutning	8 097 151	7 500 507	7 678 282	7 314 515	7 186 100
Soliditet (%)	18,90	20,25	21,11	21,61	21,67
FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, MODERBOLAG					
Nettoomsättning	1 076 918	966 721	903 880	858 918	837 477
Res. efter finansiella poster	119 887	-111 789	67 437	53 991	77 184
Balansomslutning	7 565 690	6 892 692	7 056 185	6 717 724	6 576 983
Soliditet (%)	20,37	21,72	22,61	23,16	23,35

*Definitioner av nyckeltal, se not 35

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	1 494 501	0	1 519 501
Årets resultat			11 030	0	11 030
Belopp vid årets utgång	25 000	0	1 505 531	0	1 530 531
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	1 491 881	39 695	1 432 709
Fusionsresultat	0	0	16 305	0	16 305
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-98 866	98 866	0
Årets vinst				27 924	27 924
Belopp vid årets utgång	25 000	39 455	1 449 014	27 924	1 476 938

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK)

Till årsstämmans förfogande står			
balanserad vinst	1 449 013 791	Styrelsen föreslår att	
årets vinst	27 924 020	i ny räkning överföres	1 476 937 811
	1 476 937 811		1 476 937 811

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

Styrelse och ledning

STYRELSE



HENRIK PRYSSGÅRD MARCKMANN
Styrelseordförande (S)



BJÖRN JOHANSSON
1:e vice ordförande (KD)



CHRISTER FREY
2:a vice ordförande (M)



PAOLA VALDES SALAS
Ledamot (S)



MATEUSZ OCHOA MARIN
Ledamot (SD)



BJÖRN SANDBERG
Ledamot (M)



SARA PERLMAN
Ledamot (V)



CLAES FRITSCH
Suppleant (L)



ANNA EDEBO
Suppleant (C)



PER HELGESSON
Suppleant (M)



THOMAS SVENSSON
Suppleant (SD)

LEDNING



FREDRIK EDLUND
Vd



BETT SKRINJAR
Ledningssamordnare



LARS LÖFGREN
Affärsutvecklings- och Informationschef



THOMAS GUSTAFSSON
Marknadschef



ULRIKA JERHAMMAR
HR-chef



SUSANNE DIENER
Ekonomichef



STEFAN KÄLLMAN
chef Projekt & Inköp



ROGER GLEMHORN
Förvaltningschef



ROGER BJÖRKLUND
IT-strateg

Resultaträkning

Belopp i Kkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Rörelsens intäkter m m	Not	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	2, 3, 4	1 088 990	1 021 027	1 076 918	966 721
Övriga förvaltningsintäkter		44 686	53 843	45 585	55 534
BRUTTORESULTAT		1 133 676	1 074 870	1 122 503	1 022 255
Rörelsens kostnader	8, 9				
Underhållskostnader		-139 078	-138 650	-135 229	-134 661
Driftskostnader	5, 6, 7	-484 768	-478 703	-481 816	-456 338
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-23 636	-22 503	-23 423	-21 532
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-179 781	-334 528	-174 416	-320 326
Centrala administrations- och försäljningsomkostnader		-66 555	-62 325	-66 369	-62 324
Resultat vid försäljning och utrangering av fastigheter		0	1 299	0	0
		-896 818	-1 035 410	-881 253	-995 181
RÖRELSERESULTAT		239 858	39 460	241 250	27 074
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-4 533	-36 160	-3 326	-36 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 968	5 155	2 964	5 104
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0	741	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 246	-28	-5	-28
Räntekostnader till Norrköpings kommun		-122 856	-120 663	-121 737	-107 779
		-126 667	-151 696	-121 363	-138 863
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		113 191	-112 236	119 887	-111 789
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		3 569	0	0	2 800
Lämnade koncernbidrag		-68 570	0	-67 615	-620
		-65 000	0	-67 615	2 180
RESULTAT FÖRE SKATT		48 191	-112 236	52 272	-109 609
Skatt på årets resultat	11	-37 161	10 333	-24 348	10 743
ÅRETS RESULTAT		11 030	-101 903	27 924	-98 866

Balansräkning

Belopp i Kkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	5 299	2 176	5 299	2 176
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	3 581	3 850	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		8 880	6 026	5 299	2 176
Materiella anläggningstillgångar					
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	20	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	15	7 787 770	7 103 171	7 159 644	6 460 276
Inventarier, verktyg och installationer	16	11 725	13 580	8 396	13 050
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	242 297	230 528	242 297	230 087
Summa materiella anläggningstillgångar		8 041 812	7 347 279	7 410 337	6 703 413
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	0	0	118 418	36 719
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	0	40 697	0	34 659
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	20	0	80 862	0	80 862
Andra långfristiga värdepappersinnehav		81	81	81	41
Andra långfristiga fordringar	22	3 035	4 072	3 035	4 026
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 116	125 712	121 534	156 307
Summa anläggningstillgångar		8 053 808	7 479 017	7 537 170	6 861 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		3 539	3 013	2 399	3 013
Bostadsrätter		7 500	0	0	0
Summa varulager m m		11 039	3 013	2 399	3 013
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		9 379	5 382	8 944	4 866
Fordringar hos koncernföretag		0	0	460	10 474
Fordringar Norrköpings kommun		101	125	101	125
Övriga fordringar		5 030	2 097	4 568	1 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	17 746	10 872	12 047	10 612
Summa kortfristiga fordringar		32 256	18 476	26 120	27 782
Kassa och bank					
Kassa och bank	27	48	1	1	1
Summa kassa och bank		48	1	1	1
Summa omsättningstillgångar		43 343	21 490	28 520	30 796
SUMMA TILLGÅNGAR		8 097 151	7 500 507	7 565 690	6 892 692

Balansräkning

Belopp i Kkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER		Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
			2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital, koncern						
Aktiekapital			25 000	25 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat			1 505 531	1 494 501		
Summa eget kapital, koncern			1 530 531	1 519 501		
Eget kapital, moderbolag						
Bundet eget kapital						
Aktiekapital			24		25 000	25 000
Reservfond					39 455	39 455
Summa bundet eget kapital					64 455	64 455
Fritt eget kapital						
Balanserat resultat					1 449 014	1 531 575
Årets resultat					27 924	-98 866
Summa fritt eget kapital					1 476 938	1 432 709
Summa eget kapital, moderbolag					1 541 393	1 497 164
Avsättningar						
Uppskjuten skatteskuld			21	187 023	151 426	174 217
Summa avsättningar				187 023	151 426	174 217
Långfristiga skulder			25, 26			
Skulder till Norrköpings kommun			25, 27	6 034 008	5 583 861	5 511 774
Övriga skulder			26	37 713	37 713	37 713
Summa långfristiga skulder				6 071 721	5 621 574	5 549 487
Kortfristiga skulder						
Förskott från kunder				5	0	0
Leverantörsskulder				84 665	73 202	81 024
Skulder till koncernföretag				65 109	0	72 429
Aktuell skatteskuld				4 641	2 405	4 586
Övriga skulder				8 241	4 168	5 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			28	145 124	128 220	136 594
Skulder till Norrköpings kommun				91	11	91
Summa kortfristiga skulder				307 876	208 006	300 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER				8 097 151	7 500 507	7 565 690
						6 892 692

Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

Den löpande verksamheten	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2025	2024	2025	2024
Rörelseresultat	2	239 858	39 460	241 250	27 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	179 781	333 229	174 416	320 326
Erhållen ränta m.m.		2 968	5 155	3 705	5 104
Erlagd ränta		-125 102	-120 691	-121 742	-107 807
Betald inkomstskatt		-1 563	-13	-1 557	-1
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		295 942	257 140	296 072	244 696
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-8 026	153	614	153
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 997	-2 483	-4 078	-2 296
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-10 115	1 990	5 740	-2 287
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		11 463	-11 403	10 485	-11 931
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		23 407	-29 793	20 414	-28 755
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		308 674	215 604	329 247	199 580
Investeringsverksamheten					
Förvärv av balanserade utgifter för forskning m.m.	12	-3 626	-2 213	-3 626	-2 213
Förvärv av byggnader och mark	14, 15	-870 685	-265 066	-253 151	-258 156
Försäljning av byggnader och mark		0	4 400	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	16	-3 493	-3 025	-3 333	-3 025
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		973	423	4 300	423
Förvärv av koncernföretag	18	0	0	-85 257	0
Förvärv av andelar i intresseföretag	19	0	-52 500	0	-52 500
Försäljning av andelar i intresseföretag	19	36 158	0	0	0
Årets lämnade lån till intresseföretag	20	0	-6 544	0	-6 544
Årets amorteringar från intresseföretag	20	80 862	134 000	80 862	134 000
Ny utlåning till utomstående	22	-1 319	-1 971	-1 319	-1 925
Återbetalning av lån från utomstående	22	2 356	1 561	2 310	1 543
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-758 774	-190 935	-259 214	-188 397
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		0	0	2 180	2 180
Upptagna långfristiga lån		450 147	0	0	0
Amortering långfristiga lån		0	-24 694	-72 213	-13 363
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		450 147	-24 694	-70 033	-11 183
Förändring av likvida medel		47	-25	0	0
Likvida medel vid årets början		1	26	1	1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		48	1	1	1

Noter

NOT 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

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

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

INTÄKTSREDOVISNING

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

LEASING

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

INKOMSTSKATT

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

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 lagstadgats. 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
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15

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.

NOT 2

Nettoomsättning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Hyresintäkter uppdelade på rörelsegren	2025	2024	2025	2024
Bostäder	98 479	927 022	974 979	869 715
Lokaler	111 567	108 169	108 848	106 179
Övrigt	30 627	25 278	28 536	24 294
	1 126 873	1 060 469	1 112 363	1 000 188
Hyresbortfall uppdelat på rörelsegren				
Bostäder	-23 787	-27 446	-23 432	-21 624
Lokaler	-8 233	-7 162	-7 038	-7 162
Övrigt	-5 863	-4 834	-4 976	-4 681
	-37 883	-39 442	-35 446	-33 467

NOT 3

Inköp och försäljning inom koncernen

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	98 549	89 189	1 738	2 408
Andel av inköpen som avser koncernföretag	53 268	48 984	11 726	150

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.

NOT 4

Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Operationell leasing leasegivare				
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	990 185	967 700	963 978	902 945
Mellan 2 till 5 år	79 366	60 885	76 501	55 038
Senare än 5 år	4 258	20 363	1 470	19 545
	1 073 809	1 048 948	1 041 949	977 528

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.

NOT 5

Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Operationell leasing leasetagare				
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	9 145	9 201	9 145	9 176
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	6 956	5 930	6 956	5 930
Mellan 2 till 5 år	28 701	27 823	28 701	27 823
Senare än 5 år	35 876	34 779	35 876	34 779
	71 533	68 532	71 533	68 532

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

NOT 6

Ersättning till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	483	384	380	295
Skatterådgivning	684	236	684	236
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	109	104	109	104
	1 276	724	1 173	635

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

NOT 7

Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsskötsel	147 546	145 833	145 042	135 651
Reparationer	91 003	94 402	92 200	92 373
Värme	91 276	90 600	90 814	87 547
El	31 984	31 110	31 539	28 885
Vatten	32 329	28 786	32 011	27 424
Avfallshantering	28 854	27 943	28 537	25 637
Kabel-TV och bredband	4 109	1 446	4 110	607
Hyresgästföreningen	1 662	1 296	1 641	1 272
Övrigt	56 005	57 287	55 922	56 942
	484 768	478 703	481 816	456 338

NOT 8

Personal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Medelantal anställda				
Medelantalet är ett genomsnitt av antalet heltidsanställda den 1/1 och 1/12				
Medelantal anställda har varit	180	188	153	185
varav kvinnor	65	64	62	63
varav män	115	124	91	122
Löner, ersättningar m.m.				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	2 173	2 094	2 173	2 094
Pensionskostnader	710	688	710	688
	2 883	2 782	2 883	2 782
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	95 903	95 934	89 503	94 523
Pensionskostnader	12 314	11 824	12 226	11 778
	108 217	107 758	101 729	106 301
Sociala kostnader	37 086	38 878	34 578	38 341
Summa styrelse och övriga	148 186	149 418	139 190	147 424
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	24	16	7	7
varav kvinnor	8	3	2	1
varav män	16	13	5	6

Vid uppsägning från företagets sida är vd berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

NOT 9

Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Immateriella anläggningstillgångar	772	216	503	37
Förvaltningsfastigheter	159 349	143 720	155 636	131 771
Markanläggningar	14 963	12 010	13 753	10 121
Inventarier	4 692	5 582	4 524	5 397
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter och markanläggningar	0	173 000	0	173 000
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	0	0	0
	179 781	334 528	174 416	320 326

NOT 10

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Räntor	2 968	5 155	2 964	5 104
	2 968	5 155	2 964	5 104

NOT 11

Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-1 563	-13	-1 557	-1
Uppskjuten skatt	-35 597	10 345	-22 792	10 744
	-37 160	10 333	-24 349	10 743
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	48 191	-112 236	52 272	-109 609
Skattekostnad 20,60 % (20,60 %)	-9 927	23 121	-10 768	22 579
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-853	-43 274	-847	-43 269
Ej skattepliktiga intäkter	37	1 672	37	1 074
Skattemässiga justeringar	-24 867	28 813	-11 221	30 359
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 550	0	-1 550	0
Summa	-37 160	10 333	-24 349	10 743

NOT 12

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 896	3 683	5 896	3 683
Inköp	3 626	2 213	3 626	2 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 522	5 896	9 522	5 896
Ingående avskrivningar	-3 720	-3 683	-3 720	-3 683
Årets avskrivningar	-503	-37	-503	-37
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 223	-3 720	-4 223	-3 720
Utgående redovisat värde	5 299	2 176	5 299	2 176

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

NOT 13

Övriga immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 029	4 029	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 029	4 029	0	0
Ingående avskrivningar	-179	0		
Årets avskrivningar	-269	-179	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-448	-179	0	0
Utgående redovisat värde	3 581	3 850	0	0

NOT 14

Förbättringsutgifter på annans fastighet

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	102	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102	0	0	0
Förvärvade ingående avskrivningar	-61			
Årets avskrivningar	-20	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82	0	0	0
Utgående redovisat värde	20	0	0	0

NOT 15

Förvaltningsfastigheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 484 669	8 954 376	8 679 580	8 159 011
Inköp	784 885	16 920	28 348	16 920
Försäljningar/utrangeringar	-7	-2 904	0	0
Omklassificeringar	276 451	516 276	1 071 434	503 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 545 998	9 484 669	9 779 362	8 679 580
Ingående avskrivningar	-2 223 194	-2 067 465	-2 069 481	-1 927 589
Förvärvade ackumulerade avskrivningar	-64 420	0	-151 026	0
Årets avskrivningar	-174 311	-155 729	-169 388	-141 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 461 925	-2 223 194	-2 389 895	-2 069 481
Ingående nedskrivningar	-158 303	-79 303	-149 823	-70 823
Förvärvade ackumulerade nedskrivningar	-58 000	0	0	0
Omklassificeringar	-80 000	0	-80 000	0
Årets nedskrivningar	0	-79 000	0	-79 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-296 303	-158 303	-229 823	-149 823
Utgående redovisat värde	7 787 770	7 103 171	7 159 644	6 460 276
Verkligt värde	15 182 866	14 395 597	14 596 707	13 483 484

Bolaget har beräknat marknadsvärdet (verkligt värde) på koncernens fastigheter utifrån avkastningskrav köpt från extern värderare i systemet MSCI Property Intel (Datscha). Direktavkastningskraven i denna värdering ligger mellan 3,60 % och 8,40 % (3,60 % - 8,40 %). Jämfört med föregående år har 166 fastigheter fått höjt avkastningskrav, 15 fastigheter har fått sänkt avkastningskrav, 8 fastigheter har oförändrat avkastningskrav samt 4 fastigheter har tillkommit. Höjningen av marknadsvärdena på ca 5,5 % beror i huvudsak på investeringar i nya fastigheter och större ROT-projekt.

Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 571	60 675	37 343	58 274
Inköp	3 493	3 025	3 333	3 025
Försäljningar/utrangeringar	-1 345	-789	-22 673	-789
Omklassificeringar	37	-24 340	1 228	-23 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 756	38 571	19 231	37 343
Ingående avskrivningar	-24 991	-44 281	-24 293	-42 595
Försäljningar/utrangeringar	679	532	18 680	532
Omklassificeringar	-27	24 340	-698	23 167
Årets avskrivningar	-4 692	-5 582	-4 524	-5 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 031	-24 991	-10 835	-24 293
Utgående redovisat värde	11 725	13 580	8 396	13 050

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	324 528	592 658	324 087	586 500
Inköp	228 774	248 146	228 774	241 236
Övertaget via fusion	0	0	441	0
Omklassificeringar	-297 005	-516 276	-297 005	-503 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 297	324 528	256 297	324 087
Ingående nedskrivningar	-94 000	0	-94 000	0
Omklassificeringar	80 000	0	80 000	0
Årets nedskrivningar	0	-94 000	0	-94 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 000	-94 000	-14 000	-94 000
Utgående redovisat värde	242 297	230 528	242 297	230 087

Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET		Antal/ Företag och Organisationsnummer	Säte	Kap.andel %	2025-12-31 Redovisat värde	2024-12-31 Redovisat värde
Studentbo i Norrköping AB. Org.nr 556543-3744	Norrköping	0/0 %			0	10 000
Boteknik Drift i Norrköping AB. Org.nr 559534-5272	Norrköping	250/100 %			25	0
Fastighetsaktiebolaget Tango. Org.nr 559134-5052	Norrköping	50 000/100 %			50 835	0
Strömvillan AB. Org.nr 556638-8939	Norrköping	0/0 %			0	26 669
Gamlebro AB. Org.nr 556791-3990	Norrköping	1 000/100 %			67 485	0
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB. Org.nr 559372-8800	Norrköping	2 500/100 %			23	0
Bilbo i Norrköping AB. Org.nr 559135-7040	Norrköping	500/100 %			50	50
					118 418	36 719

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Boteknik Drift i Norrköping AB	20	-5
Fastighetsaktiebolaget Tango	1 762	648
Gamlebro AB	59 447	-10 325
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	22	-2
Bilbo i Norrköping AB	46	2

Per 2025-10-13 har Strömvillan AB och Studentbo i Norrköping AB fusionerats in i Hyresbostäder i Norrköping AB. Övertagna tillgångar och skulder har värderats till de bokförda värden som fanns i bolagen per fusionsdagen.

Per fusionsdagen har följande poster övertagits från Studentbo i Norrköping AB:
Nettoomsättning 27 336 tkr, rörelseresultat 7 050 tkr, tillgångar 301 395 tkr samt skulder 275 933 tkr.

Per fusionsdagen har följande poster övertagits från Strömvillan AB:
Nettoomsättning 19 781 tkr, rörelseresultat 9 189 tkr, tillgångar 316 800 tkr samt skulder 303 167 tkr.

Andelar i intresseföretag

KONCERNEN		Antal/ Företag och Organisationsnummer	Säte	Kap.andel %	2025-12-31 Redovisat värde	2024-12-31 Redovisat värde
Gamlebro AB. Org.nr 556791-3990	Norrköping	0/0 %			0	40 691
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB. Org.nr 559372-8800	Norrköping	0/0 %			0	6
					0	40 697

Gamlebro AB

Ingående redovisat värde	40 691	24 351
Aktieägartillskott	0	52 500
Försäljningar/utrangeringar	-36 158	0
Årets resultatandel	-4 533	-36 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	40 691
Utgående redovisat värde	0	40 691

Brygghuset Fastighet i Norrköping AB

Ingående anskaffningsvärde	6	6
Försäljningar/utrangeringar	-6	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6
Utgående redovisat värde	0	6

NOT 19

Andelar i intresseföretag

MODERBOLAGET			2025-12-31	2024-12-31
Företag och Organisationsnummer	Säte	Antal/ Kap.andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Gamlebro AB. Org.nr 556791-3990	Norrköping	0/0 %	0	34 653
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB. Org.nr 559372-8800	Norrköping	0/0 %	0	6
			0	34 659
Gamlebro AB				
Ingående anskaffningsvärde			79 804	27 304
Aktieägartillskott			0	52 500
Omklassificeringar			-79 804	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			0	79 804
Ingående nedskrivningar			-45 151	-8 991
Omklassificeringar			45 151	0
Årets nedskrivningar			0	-36 160
Utgående ackumulerade nedskrivningar			0	-45 151
Utgående redovisat värde			0	34 653
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB				
Ingående anskaffningsvärde			6	6
Omklassificeringar			-6	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			0	6
Utgående redovisat värde			0	6

NOT 20

Fordringar hos intresseföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	80 862	208 318	80 862	208 318
Tillkommande	0	6 544	0	6 544
Avgående	-80 862	-134 000	-80 862	-134 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	80 862	0	80 862
Utgående redovisat värde	0	80 862	0	80 862

NOT 21

Uppskjuten skatt

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
	2025-12-31			2024-12-31		
KONCERNEN						
Byggnader och mark	907 878	0	187 023	735 075	0	151 426
		0	187 023		0	151 426
MODERBOLAGET						
Byggnader och mark	845 714	0	174 217	706 239	0	145 485
		0	174 217		0	145 485

NOT 22

Andra långfristiga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 072	3 662	4 026	3 644
Nya lån	1 319	1 971	1 319	1 925
Amorteringar	-2 356	-1 561	-2 310	-1 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 035	4 072	3 035	4 026
Utgående redovisat värde	3 035	4 072	3 035	4 026

NOT 23

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Avgälder för tomträtt m.m.	2 535	2 236	2 535	2 236
Fastighetsförsäkring	8 458	7 969	8 348	7 969
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 753	667	1 164	407
	17 746	10 872	12 047	10 612

NOT 24

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

NOT 25

Långfristiga skulder till Norrköpings kommun

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Amortering efter 5 år	6 034 008	5 583 861	5 511 774	5 012 464

NOT 26

Långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
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

NOT 27

Checkräkningskredit

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	7 000 000	7 000 000	6 310 000	6 290 000

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	11 812	13 345	7 402	12 996
Förutbetalda hyresintäkter	102 679	87 761	99 664	83 212
Övrigt	30 633	27 114	29 528	26 356
	145 124	128 220	136 594	122 564

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	179 781	161 528	174 416	147 326
Resultat vid försäljning/utrangering av materiella anläggningstillgångar	0	-1 299	0	0
Nedskrivningar/reverseringar	0	173 000	0	173 000
	179 781	333 229	174 416	320 326

Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står			
balanserad vinst	1 449 014	Styrelsen föreslår att	
årets vinst	27 924	i ny räkning överföres	1 476 938
	1 476 938		1 476 938

Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtagande Fastigo	1 974	2 073	1 974	2 040
	1 974	2 073	1 974	2 040

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser noterade.

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.

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.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Fastighetsbestånd

HYRESBOSTÄDER	Byggår	Värdeår	Taxerings-värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m²)	Bokförda värden (tkr)
Såpkullen										
Kommunalrådet 1	1951	1961	144 833	98	7 601	2	191	10 603	1395	19 179
Kanslirådet 1	1948	1966	167 263	119	8 263	5	228	12 683	1535	42 129
Törnrosa 6	1948	1962	129 005	88	6 210	3	130	9 524	1534	28 413
Sekreteraren 5	1950	1962	21 255	12	798	9	1 484	1 264	1584	7 511
Sekreteraren 4	1950	1981	117 087	96	5 868			9 515	1 621	29 679
Sekreteraren 3	1950	2002	192 219	139	8 697	2	79	13 918	1 600	58 599
Borgmästaren 4	1951	1972	25 078	18	1 319	1	38	2 032	1 540	5 475
Notarien 7	1952	1987	63 416	54	3 075	1	28	5 140	1 671	18 171
Notarien 5	1952	2003	63 620	48	2 733			4 633	1 695	19 329
Notarien 6	1960	1960	64 606	42	3 648	2	60	4 875	1 336	16 139
Aktuarien 1	1948	1948	24 600	22	1 362			2 077	1 525	8 962
Eknäs 22	1948	1968	14 680	12	804			1 197	1 488	3 386
Kyrkoherden 5	1946	1990	68 400	51	3 428			4 972	1 450	32 108
Totalt Såpkullen			1 096 062	799	53 806	25	2 238	82 432	1 532	289 081

Hageby

Taket 1	1956	1956	55 087	57	4 209	1	151	5 370	1 276	21 089
Gaveln 2	1957	1971	57 580	71	3 156	8	811	5 434	1 722	35 594
Golvet 4	1958	1969	71 619	84	5 497	5	597	7 191	1 308	30 189
Virket 1	1957	1957	55 014	64	4 168			5 800	1 392	11 332
Muren 2 + 3	1958	1958	109 153	126	8 346	1	64	11 232	1 346	13 514
Muren 4	1959	1959	35 035	36	2 790			3 597	1 289	3 976
Muren 5	1958	1958	55 014	66	4 167	1	40	5 751	1 380	16 933
Muren 6	1958	1958	52 584	72	3 894	1	89	5 675	1 457	8 735
Golvet 3	1965	1965	49 200	46	3 753			4 780	1 274	18 255
Gaveln 3 *	2000	2000	1 041							2 925
Spånet 6	1965	1965	2 028	1	106			137	1 291	194
Fogen 4	1965	1965	2 030	1	106			137	1 291	194
Falsen 4	1965	1965	2 029	1	106			142	1 339	295
Porten 6	1965	1965	201 061	202	15 744	1	313	18 753	1 191	92 058
Porten 5	1965	1965	129 467	132	10 183			12 152	1 193	59 739
Porten 17	1982	1982	1 068			1	320			1 447
Porten 4 **										69
Totalt Hageby			879 010	959	66 225	19	2 385	86 152	1 301	316 538

* Garage ** Ej bebyggd

Ljura

Kardusen 3	1954	1974	165 337	120	8 321	2	80	13 077	1 572	112 068
Kardusen 12	1951	1951	432 168	369	22 203	12	4 181	37 176	1 674	310 915
Kardusen 11	1952	1976	355 466	270	17 730	3	1 244	29 310	1 653	127 666
Kardusen 10	1954	1976	118 381	98	5 770	1	40	9 864	1 710	57 317
Kolonien 14-15	1938	1987	27 744	18	1 350			1 969	1 458	12 126
Åkerkroken 3	1943	1963	20 346	15	1 014			1 531	1 510	7 381
Kardusen 2	1993	1993	262 635	141	13 123	5	566	18 438	1 405	88 477
Totalt Ljura			1 382 077	1 031	69 511	23	6 111	111 365	1 602	715 950

Ringdansen	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/ m²)	Bokförda värden (tkr)
Ringdansen 1	1968	1980	167 457	195	15 298	4	421	18 556	1 213	134 032
Ringdansen 2	1969	1989	106 462	97	7 324	13	5 776	8 987	1 227	120 789
Ringdansen 3	1969	1991	132 267	147	11 014	1	5 331	13 688	1 243	146 848
Ringdansen 4 *	1970	1996				10	2 928			10 431
Ringdansen 5	1970	1992	126 502	126	10 554	3	7 644	12 980	1 230	263 751
Ringdansen 6	1970	1977	155 118	163	12 902	3	6 146	15 915	1 234	105 454
Ringdansen 7	1971	1981	141 885	183	12 741	1	98	15 927	1 250	113 701
Rotflyet 1	2018	2018	84 800	56	3 664			6 380	1 741	75 807
Totalt Ringdansen			914 491	967	73 497	35	28 344	92 432	1 258	970 812

* Centrumanläggning

Ektorp										
Hörnan 3	1964	1964	291 862	183	14 158	1	83	22 103	1 561	163 017
Klubben 1	1964	1983	45 946	31	2 218			3 565	1 607	29 622
Klubben 2	1964	1983	70 621	47	3 298			5 565	1 687	44 717
Klubben 3 *	1964	1964								6 239
Laget 2	1964	1964	119 888	93	6 852	1	107	10 106	1 475	32 655
Kedjan 1	1964	1984	114 279	81	6 251			9 498	1 519	119 302
Domaren 1	2020	2020	175 123	82	5 154	1	108	10 766	2 089	219 350
Hörnan 4	1966	1966	60 514	36	2 904			4 913	1 692	49 569
Hörnan 5 **										
Laget 1 ***	1965					1	88			352
Fenix 6	1992	1992	324 000	78	6 897	3	559	10 270	1 489	42 509
Fenix 2	1992	1992	Samtax med Fenix 6	81	7 059	1	87	10 777	1 527	37 816
Totalt Ektorp			1 202 233	712	54 791	8	1 032	87 562	1 598	745 147

* Garage ** Ej bebyggd *** Tvättstuga

Centrum										
Hatten 16	1975	1986	158 021	150	7 747	3	1 126	12 963	1 673	108 748
Flaggan 16	1959	1980	37 099	33	2 142	1	137	3 092	1 443	11 728
Flaggan 18	1984	1985	42 317	29	1 990	1	675	3 036	1 526	13 744
Svärdet 11	1904	1978	21 374	17	1 033	4	237	1 651	1 598	8 606
Svärdet 10	1900	1974	6 865	6	389			578	1 486	2 339
Elden 4	1894	1984	66 507	41	3 537	1	180	5 292	1 496	35 541
Lybeck 22	1959	1989	41 067	30	2 207	1	119	3 142	1 424	21 514
Vattenkonsten 2	1988	1988	66 600	48	3 746			5 695	1 520	50 424
Korpen 19	1957	1983	70 400	32	2 240	6	1 344	3 658	1 633	41 603
Konstantinopel 17	1857	1959	30 876			7	2 378			38 339
God Vän 22	1918	1985	17 145	12	913	1	265	1 227	1 344	10 409
God Vän 12	1924	2004		3	1 032					10 663
God Vän 34	1929	1959	29 284	17	1 877	1	50	2 432	1 296	20 229
Danserskan 1	1938	1981	24 205	16	1 468	2	92	1 891	1 288	14 090
Danserskan 2	1956	1956	28 041	20	1 535	3	581	2 144	1 397	17 311
Danserskan 3	1903	1960	11 700	17	699			1 007	1 440	8 878
Danserskan 4	1902	1990	21 777	18	1 143	1	30	1 684	1 473	10 069
Bommen 7	2020	2020	90 904	43	2 878	1	271	5 904	2 052	110 715
Bommen 8 *	2020	2020	118 211	138	3 410	2	395	7 527	2 207	119 773
Höjden 15 **	1878			2	5 085					64 841
Höjden 16	1940	1988	43 751	34	1 708	3	811	2 929	1 715	20 143
Höjden 17	1914	1959	22 630	20	1 360	3	115	1 865	1 371	15 453
Almen 9	1897	1930	25 822	17	1 608	2	125	2 116	1 316	9 671
Almen 6	1897	1974	29 200	29	1 706			2 393	1 403	7 531
Almen 7	1904	1930	19 990	15	1 239	2	120	1 646	1 328	3 718
Dalkarlen 15	1905	1985	19 055	12	1 030	3	235	1 383	1 342	11 327
Klockan 11	1907	1971	24 119	14	1 450	1	47	1 957	1 350	2 783
Klockan 10	1908	1971	20 401	18	1 151	1	93	1 698	1 475	2 484
Klockan 14	1946	1974	37 863	33	2 142	1	147	3 022	1 411	9 848
Totalt Centrum			1 125 224	859	52 348	56	15 690	81 932	1 565	802 523

* Studentlägenheter, delvis 10 månadershyror ** Vårdboende

Östantill	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/ m²)	Bokförda värden (tkr)
Munken 18 *	1985	1985	7 603							32 612
Gamla Varvet 1	2025	2025	61 188	38	2 740	2	110	5 813	2 122	108 659
Kolhagen 1 **			11 770							11 106
Åboden 2 **			19 045							16 866
Ritsaren 8	1967	1967	9 103			7	2 893			34 950
Sumpen 6	1964	1964	189 237	153	10 139	2	111	19 025	1 876	194 387
Kannan 18	1973	1973	128 459	106	6 222	4	377	10 061	1 617	62 447
Granen 9	1972	1983	164 291	152	7 903	1	105	14 087	1 782	88 977
Grundverket 10	1976	1976	150 903	139	8 358	1	275	12 372	1 480	65 598
Trasten 11	1987	1987	51 416	36	2 826	1	73	4 308	1 525	14 644
Lärkan 4	1900	1982	24 415	27	1 365	1	43	1 981	1 451	8 545
Lärkan 3	1900	1973	13 022	16	729			1 081	1 483	2 894
Lärkan 10	1900	1973	13 022	16	729			1 100	1 509	4 249
Lärkan 8	1898	2020	39 800	24	1 505			2 832	1 882	53 318
Smedjan 9	1892	1984	29 225	21	1 544	3	261	2 321	1 503	19 804
Brynjan 1	1948	1986	17 290	13	1 036			1 425	1 375	8 521
Ladan 6	1987	1987	22 642	19	1 305			1 917	1 469	11 899
Vallen 2	1931	1970	19 950	15	1 048			1 424	1 358	8 073
Vallen 1	1930	1984	37 026	22	1 835	5	354	2 421	1 320	14 781
Vallen 11	1932	1983	13 207	7	709			906	1 278	3 862
Kärven 10	1933	1984	14 269	9	719			1 033	1 436	4 835
Kärven 8	1933	1985	14 872	9	750			1 071	1 428	3 788
Aktern 1	2023	2024	85 400	54	3 514			6 523	1 856	140 283
Fotogenen 2 *	1976	1976	6 467			1	1 350			7 201
Vulkan 8 ***	1995	1995	12 702							155 072
Totalt Östantill			1 156 324	876	54 976	28	5 952	91 701	1 668	1 077 372

* Industribyggnad ** Ej bebyggd *** Lagerbyggnad

Nordantill										
Plysaren 10	1968	1968	130 889	90	7 454	2	744	9 607	1 289	46 742
Plysaren 16	1968	1968	129 718	91	7 440			9 588	1 289	31 348
Plysaren 15	1968	1968	123 035	85	7 044	3	514	9 117	1 294	29 910
Vargen 6	1900	1981	22 123	15	1 171	3	520	1 543	1 318	12 541
Vargen 4	1925	1972	20 200	23	1 164			1 625	1 396	2 290
Vesslan 8	1897	1971	8 052	11	436			667	1 529	1 770
Vesslan 4	1904	1973	9 070	10	524			971	1 853	9 087
Vesslan 11	1904	1973	8 994	11	511			945	1 848	2 165
Vesslan 10	1905	1973	17 800	8	534			911	1 707	2 494
Vesslan 9	1905	1973	Samtax med Vesslan 10	8	532			702	1 319	675
Vesslan 12	1904	1973	24 200	28	1 377			2 620	1 903	25 053
Krukan 14	1929	1984	16 448	11	878	2	196	1 238	1 410	6 835
Källan 9	1975	1975	15 909	14	936			1 356	1 449	2 338
Källan 8	1904	1975	63 854	63	3 736	4	184	5 456	1 460	17 676
Täppan 21	1914	1981	29 855	27	1 731	1	135	2 423	1 400	9 347
Bladet 17	1911	1986	9 260	8	542			789	1 455	3 766
Bladet 21	1904	1950	18 242	19	1 158	1	46	1 559	1 346	4 658
Bladet 18	1910	1960	7 608	7	493			622	1 262	2 383
Bladet 19	1903	1985	26 800	31	1 631			2 214	1 358	8 489
Bladet 20	1990	1990	102 842	59	4 719	4	1 068	6 956	1 474	35 859
Pokalen 25	1946	1983	22 856	17	1 357	3	170	1 807	1 332	10 766
Hängasken 4	2021	2021	75 600	42	2 891			5 826	2 015	98 042
Rosenträdet 2	1946	1946	22 800	24	1 820			2 371	1 303	17 083
Trädan 2	1957	1957	61 819	70	4 494			6 653	1 480	46 383
Tuvan 4	1960	1960	61 000	84	4 376			6 374	1 456	56 295
Totalt Nordantill			1 028 974	856	58 949	23	3 577	83 937	1 424	483 996

Åby	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/ m²)	Bokförda värden (tkr)
Häradssveden 4:1	1951	1982	34 714	36	2 049	2	66	3 233	1 578	30 690
Häradssveden 4:2	1951	1982	Samtax med Härad. 4:1	15	948	1	44	1 563	1 649	26 618
Klingstadlotten 1:129 *	1953	1953								301
Röjningen 2:57	1953	1953	69 573	59	3 681	10	345	5 013	1 362	20 695
Röjningen 2:79	1953	1953	Samtax med Röjn. 2:57	54	3 008	1	88	4 201	1 396	13 708
Röjningen 2:84	1962	1962		36	2 274			2 976	1 309	17 618
Röjningen 2:88	1962	1962	Samtax med Röjn. 2:84	36	2 349	1	85	2 904	1 236	11 581
Röjningen 2:89	1962	1962		27	1 869			2 243	1 200	14 025
Åby 10:2	1983	1983	Samtax med Åby 10:2	128	9 481	4	605	12 800	1 350	53 845
Åby 10:28 **	1983	1983								20
Jursla 16:1	1966	1978	35 867	53	3 725	2	13	4 605	1 236	14 176
Ättetorp 2:2	1970	1970	256 922	75	5 049			5 332	1 056	18 044
Ättetorp 2:3	1970	1970	Samtax med Ättet. 2:2	79	5 084	3	499	5 498	1 081	17 998
Ättetorp 2:4	1968	1970		73	5 043			5 404	1 072	16 331
Ättetorp 2:5	1972	1970	Samtax med Ättet. 2:2	53	3 763			3 924	1 043	15 254
Ättetorp 2:6	1971	1970		59	4 225			4 367	1 034	12 332
Ättetorp 2:7	1970	1970	Samtax med Ättet. 2:2	62	4 746			4 913	1 035	14 384
Totalt Åby			565 223	845	57 294	24	1 745	68 976	1 204	297 619

* Värmecentral ** Garage

Skärblacka

Kullerstads-Åby 1:126	1965	1973	23 382	52	3 078			3 950	1 283	12 687
Kullerstads-Åby 1:127	1965	1972	12 757	24	1 620	1	74	2 043	1 261	7 106
Kullerstad 13:1	1966	1988	64 817	99	8 263	6	610	9 788	1 185	38 578
Kullerstads-Åby 1:122	2020	2020	22 796	30	1 464			2 651	1 811	43 213
Kullerstads-Åby 1:119 *			8 446		2 752					69
Totalt Skärblacka			132 198	205	17 177	7	684	18 432	1 073	101 652

* Markreserv

Krokek

Krokeks-Hult 1:169 *										4 400
Krokeks-Hult 1:179	1962	1974	17 498	32	1 626	1	55	2 420	1 488	6 653
Krokeks-Hult 1:172	1993	1993	14 667	20	1 230	2	122	1 824	1 483	9 228
Råssla 1:117 **	2008			14	821	4	4 243	1 229	1 496	68 004
Råssla 1:255	1968	1968	42 744	61	4 707	3	218	5 697	1 210	17 833
Krokeks-Hult 1:195 ***	1988	1988	18 608	24	2 033	1	85	2 332	1 147	12 616
Kvarsebo 3:46 ***	1991	1991	12 410	13	1 008			1 021	1 013	5 725
Totalt Krokek			105 927	164	11 425	11	4 723	14 523	1 271	124 459

* Markreserv ** Vårdboende *** Kallhyra

Klockaretorpet

Cittran 1	1977	1977	60 417	60	3 657	1	250	5 274	1 442	12 698
Bastuban 1	1975	1975	72 955	61	4 969	2	256	7 047	1 418	16 563
Saxofonen 1	1977	1977	101 445	80	7 808	1	157	10 662	1 365	29 913
Spinetten 3	1979	1979	31 635	33	3 115			4 760	1 528	56 314
Spinetten 1	1977	1977	33 385	27	2 660			3 621	1 361	16 362
Klarinetten 5	1981	1981	122 770	115	8 728	1	191	11 673	1 337	36 733
Valthornet 128	1983	1983	125 577	103	8 834	1	323	12 216	1 383	52 698
Trombonen 1	1984	1984	128 261	102	9 084	1	323	12 664	1 394	49 727
Trombonen 3	1986	1986	152 276	111	9 677	3	766	13 536	1 399	58 625
Klarinetten 3	1982	1991	6 970			9	1 393			16 365
Tjuren 3	1929	1989	23 800	12	1 052			1 494	1 420	9 090
Mesen 13	2020	2019	108 438	45	2 960	1	110	5 952	2 011	119 059
Lyrän 1 *	2012					2	5 728			130 352
Totalt Klockaretorpet			967 929	749	62 544	22	9 497	88 900	1 421	604 498

* Vårdboende

STUDENTBO	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/ m²)	Bokförda värden (tkr)
Assessorn 9*	1948	1948	22 800	43	1 075			1 984	1 845	11 138
Dalkarlen 16*	1999/2016	1999	171 400	244	5 537			14 064	2 540	118 797
Konstantinopel 4*	2003	2003	41 000	57	1 473			3 375	2 291	24 897
Klockan 20*	2015	2015	84 200	99	2 440			6 020	2 467	72 858
Täppan 5*	1902	1997	12 831	25	391	1	161	900	2 301	8 477
Busken 3*	1935	1997	23 951	39	815	1	123	1 934	2 372	10 730
Vågskålen 8*	1975	1986	98 338	130	2 633	2	1 047	6 835	2 596	47 722
TOTALT STUDENTBO			454 520	637	14 364	4	1 331	35 111	2 444	294 618

* Studentbostäder har 10 månadershyror

STRÖMVILLAN

Ormen 21	2015		98 200	43	3 093			5 795	1 873	87 795
Ormen 22	2016	2016	134 000	56	4 044			7 564	1 870	102 823
Ormen 23	2016	2016	99 600	41	2 986			5 552	1 859	87 494
Ormen 24	2016	2016	66 600	28	2 035			3 802	1 869	57 266
TOTALT STRÖMVILLAN			398 400	168	12 158			22 713	1 868	335 378

SUMMA HYRESBOSTÄDER	11 408 592	9 827	659 065	285	83 309	966 168	1 466	7 159 644
---------------------	------------	-------	---------	-----	--------	---------	-------	-----------

TANGO

Dansbanan 1	2019	2019	120 400	117	4 826			9 905	2 052	167 782
TOTALT TANGO			120 400	117	4 826			9 905	2 052	167 782

GAMLEBRO

Vårdtornet 15 *			10 800							5 153
Kroken 14	2019	2019	206 800	58	4 365	12	5 053	9 532	2 184	328 887
Kroken 16	2024	2024	77 944	28	2 146	1	277	4 863	2 266	126 304
TOTALT GAMLEBRO			295 544	86	6 511	13	5 330	14 395	2 211	460 344

* Tomtmark

SUMMA HYRESBOSTÄDER KONCERN	11 824 536	10 030	670 402	298	88 639	990 468	1 477	7 787 770
-----------------------------	------------	--------	---------	-----	--------	---------	-------	-----------

