

DU ÄR HEMMA
HYRESBOSTÄDER

2024

Årsberättelse



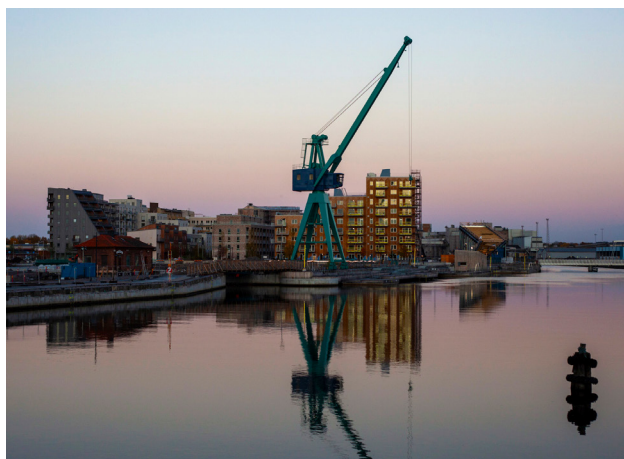
Tillsammans med Hyresbostäder

Om det är något vi lärt oss på Hyresbostäder de senaste åren, så är det kraften i att göra saker tillsammans. Oavsett om det handlar om att bygga en helt ny stadsdel eller att skapa trygghet i kvarteret.

Vi har i år valt att göra en annorlunda årsberättelse. Istället för att berätta om allt vi själva har gjort, har vi valt att släppa fram några av våra fantastiska samarbetspartners. Byggherregruppen i Inre hamnen, som gör ett helt unikt jobb för att lyfta Norrköping. Read & Exercise, som lyft läsförståelsen hos en hel generation unga Klocketbor. Svenska kyrkan, som

skapar trygghet och gemenskap i alla våra stadsdelar. Det är bara några exempel.

Som kyrkoherde Katarina Wändahl konstaterar på sidan 6: Vi är ovanligt bra på att samverka i Norrköping. På Hyresbostäder är vi stolta över att vara en del av allt bra vi gör tillsammans!



Vi fortsätter att bygga Norrköping

Under 2024 har vi färdigställt 28 nya lägenheter i kvarteret Kardan, som är en del av Yllefabriken i kvarteret Gamlebro.

Under 2025 färdigställs fler lägenheter. Bland annat blir 38 lägenheter i Inre hamnen färdiga, och 40 lägenheter i etapp 2 i vårt projekt i Skärblacka.

Utifrån en marknadsundersökning har vi kommit fram till att vi ska satsa på tre utvecklingsorter, utöver Skärblacka där vi redan har ett pågående projekt. Dessa tre områden är Åby, Krokek och Svärtinge, där vi ser stor potential för att skapa fler hyresrätter.

Vi fortsätter att ha en stor bredd i vårt utbud. Vi har radhus med uteplats, nyproducerade bostäder, byggnader från förrförra sekelskiftet och bostäder både centralt och i stadens ytterområden.

Vi är särskilt glada att kunna erbjuda Prima-Plus-boende, ett boende med fokus på tillgänglighet, trygghet och tillsammans. Samt Prima Trygghetsboende, där vi tillsammans med kommunen även erbjuder bemanning några timmar varje dag. Målgruppen 80+ ökar stadigt och är högt prioriterad i vår planering framåt!



Innehåll

Read & exercise	4
Svenska kyrkan	6
Navestadsskolan	8
Inre hamnen	10
Kunskapens hus	12
NKPG City	14
Bostad först	16
Gröna linjen	18
VD-ord	20
Finansiering och risker	22
Femårsöversikt	23
Förvaltningsberättelse	24
Årsredovisning	26
Styrelse och ledning	27
Resultaträkning	28
Balansräkning	29
Kassaflödesanalys	31
Noter	32
Fastighetsbestånd	43

De får ungdomarna att läsa igen

Läsningen sjunker bland ungdomar och skolan har svår konkurrens från annat som lockar.

Föreningen Read & exercise har hittat en lösning som fått skolan att häpna. Nu ska den framgångsrika verksamheten på Kunskapens hus spridas över hela Norrköping.

Abdi läser högt med skönt flow. Gruppen är på sidan 103 i Sebastian Staksets bok "Bara ljuset kan bese-gra mörkret" och övriga runt bordet följer noggrant med.

Efter en stund tackar Abbe Fadhil, och sammanfattar:

– Här ser ni hur föräldrarna påverkas av kriminaliteten.

Föreningen Read & exercise har sin torsdagssamling på Kunskapens hus i Klockaretorget. Åtta ungdomar har kommit direkt från Borgsmoskolan för att läsa högt och träna tillsammans.

Idén fick Abbe Fadhil och Mohammed Albomnaji när de gick sista året på gymnasiet, och skulle starta UF-företag. De ville hellre sälja en tjänst än en produkt, och det blev naturligt att göra något för andra ungdomar.

– Mycket forskning visar att träning och läsning är en väldigt bra kombination. Rörelsen aktiverar hjärnan, så att du fattar mer, får bättre fantasi och kan skriva bättre texter, säger Mohammed.

– Vi läser oftast böcker med ett tydligt syfte, som att vägleda bort från kriminalitet. En bonus är att

vi samarbetar med lokala idrottsföreningar, som sen kan fånga upp dem så att de fortsätter idrotta, säger Abbe.

Nu har konceptet pågått i två år. Borgsmoskolan märkte snabbt att deras elever hade blivit bättre på att läsa, och när de förstod orsaken började de skicka alla sina sjunde-klassare till Kunskapens hus varje torsdag.

– Vi kan ta ungdomar på ett sätt som inte skolan kan. Om en lärare säger åt dem att läsa en bok känns det som en tråkig skoluppgift, men om vi säger åt dem blir tankesättet ett annat, eftersom de ser oss som förebilder på ett annat sätt, säger Abbe.

– Vi ser jättebra resultat. Många ungdomar säger att "jag har äntligen klarat läsförståelsen i skolan", och en elev kom och berättade att den hade fått 25 av 25 på svenskaprovet, säger Mohammed.

Ett villkor i samarbetet från Abbes och Mohammeds sida är just att inte vara i skolans lokaler. En stor del av grejen är att det inte ska kännas som en skolmiljö.

Kunskapens hus har spelat en avgörande roll i föreningens framgång. Read & exercise är en av många föreningar som fått stöttning, nätverk och inte minst en plats att samlas på sedan Hyresbostäder, med verksamhetsledaren Marco Briones i spetsen, öppnade Kunskapens hus 2019.

– Vi kom hit med bara en idé, sen fick vi allt vi behövde för att göra det här till verklighet. Marco har coachat och pushat oss och sagt att det här kan verkligen funka på riktigt, att vi verkligen är förebilder. Kunskapens hus står också för lokal, fika och alla kostnader som en nystartad förening har, säger Abbe.

Nu har fler och fler fått upp ögonen för Read & exercise. Under 2025 startar föreningen verksamhet i flera andra stadsdelar – Hageby, Ljura, Marielund och Ektorp.

– Vi kan inte vara på alla ställen, så vi har anställt unga ledare som kan ta vår roll i de olika stadsdelarna. Ett mål är också att kunna fånga upp barn i en ännu tidigare ålder. Read & exercise kan verkligen göra skillnad, säger Abbe. ■



READ & EXERCISE

Read & exercise är en förening som skapar läsglädje, bygger ordförråd, vidgar perspektiv och är en brygga in i föreningslivet.

Under 2025 utökas konceptet till fler stadsdelar. Föreningen har anlitat flera ungdomsledare för att kunna leda läsning och träning i även Hageby, Ljura, Marielund och Ektorp.

Med stöd av Kunskapens hus i Klockaretorpet har initiativtagarna Mohammed Albomnaji och Abbe Fadhil sedan 2023 samlat en mängd unga tonåringar för att varje vecka läsa, diskutera och träna tillsammans.



Tillsammans för ett högre syfte

Hyresrätter och Gud. Två saker som har mer gemensamt än många tror.

– Tillsammans gör Hyresbostäder och Svenska kyrkan verkligen skillnad för människor, säger Katarina Wändahl, kyrkoherde i Norrköping.

Det är många som arbetar för att göra Norrköping till en tryggare och mer välmående stad. Svenska kyrkan är sannerligen en av dem.

– Kristen tro handlar om att göra världen bättre, och ett fokus är just på att göra. Det har varit vårt uppdrag ända sedan den första kristna tiden, med klosterväsendets sociala ansvarstagande och läkekonst. Hela vård-skola-omsorgs-biten hade kyrkan hand om fram till 1900-talet, så det är inte konstigt att vi fortsätter arbeta på det sättet. Vi gör det i egen regi, med bland annat våra diakoner som är som kyrkans socialarbetare, men också i samverkan med andra, säger Katarina Wändahl.

Svenska kyrkans samarbete med Hyresbostäder handlar främst om just detta gemensamma intresse: att skapa ett gott liv för alla som bor och verkar i Norrköping.

– Hyresbostäders mål är trygga bostadsmiljöer, och vårt stora mål är att världen ska vara en bättre plats att leva på. Vi möts i det och gör bra saker, säger Katarina Wändahl.

– Vi är med från födelse till död i människors liv, och det är ju Hyresbostäder också. Vi är för alla. Hyresbostäder har bostäder, vi har det andliga, med gudstjänster och riterna i livets stora skeden.

Hyresbostäders vilja och förmåga att skapa mötesplatser passar Svenska kyrkan bra. Det är just kring mötesplatserna Portalen i Ringdansen och Hageby, och Kunskapens hus i Klockaretorpet, som de mest formaliserade och lyckade samarbetena mellan Hyresbostäder och kyrkan finns. Nu arbetar de tätt tillsammans för att dra i gång ett Community Corner i Ringdansen.

– Hyresbostäder är outhärliga, de är motorn. Vi är jättegglade för samarbetet, det är fantastiskt och gör verkligen skillnad för människor. Hyresbostäder skulle kunna se som sitt uppdrag att bara hålla rent i trappuppgången, men att de väljer att tolka sitt uppdrag på det här sättet är otroligt värdefullt, säger Katarina Wändahl.

Svenska kyrkan har den lyfta blick som kommer med att vara del av en världsspridd andlig rörelse, men också en väldigt stark jordnära kompetens. Inte minst via sina 26 heltidsanställda diakonimedarbetare – en resurs som Hyresbostäder kan dra stor nytta av.

– När vi möts händer nya saker, och ingen äger frågan. Tillsammans skapar vi något nytt som ingen vet innan. Det är väldigt kreativt, säger Katarina Wändahl.



Tiderna kan kännas mörka, med skjutningar, sprängningar och narkotikahandel i olika delar av Norrköping. Det påverkar arbetet för både Hyresbostäder och Svenska kyrkan.

– Den enda lösningen är att satsa ännu mer. Och vi har inte råd att vara stuprör, vi måste jobba ihop. Det handlar om vilken framtid och vilket samhälle vi vill ha. Norrköping sticker ut när det gäller att samarbeta, jag upplever att vi är väldigt bra på det här, säger Katarina Wändahl. ■

PORTALEN

Portalen finns i Ringdansen och Hageby, och arbetar för att motverka socialt utanförskap på både kort och lång sikt.

De främsta nycklarna är arbete och ett socialt sammanhang, men på Portalen utgår man alltid från individens förutsättningar, drivkraft och egna resurser.

Portalen drivs gemensamt av Hyresbostäder, Svenska kyrkan, Norrköpings kommun, ABF och Marieborgs folkhögskola.



NAVESTADSSKOLAN

Navestadsskolan är en kommunal skola med cirka 400 elever från årskurs 4 till årskurs 9. På skolan arbetar cirka 65 medarbetare. Skolan har profilklasser för musik och elever med hörselnedsättning.

Hon brinner för att lyfta Navestad

Fia Rosén brinner för samverkan, och ännu mer för Navestad. Från sitt jobb på Navestadsskolan bygger hon tillsammans med Hyresbostäder och andra aktörer stolthet och möjligheter i sitt område.

– Antingen blir man kvar länge eller så passerar man bara och jobbar max ett par år. När vi ser på bilder från alla kommunala enheter, Navestadsskolan, Frinavet, Diamanten, så är det samma personal år från år. Vi älskar området och vill vara en del av Navestad. Det är inget som slår att jobba här, säger Fia Rosén.

Hon är själv ett levande bevis. För 26 år sedan började hon jobba på fritidsgården Frinavet, och för 15 år sedan bytte hon till Navestadsskolan där hon har rollen som SYV och elevstödjare.

För att skapa ett välmående bostadsområde behövs samverkan, det är hennes övertygelse. Hennes uppdrag är kopplat till tiden i skolan, men jobbet behöver göras dygnet runt.

– Vi behöver vara många som ser och bekräftar barn och ungdomar. Tillsammans kan vi se till att de som bor här får ett så bra liv som möjligt, säger hon.

Hyresbostäder har alltid varit en viktig aktör i Navestad. Förr samarbetade skolan och Hyresbostäder mycket kring stora arrangemang – Navestad mot våld, tisdagskul med mera. Sedan kom pandemin och nu har samarbetet fått starta om på nya sätt.

Hyresbostäder driver en stor satsning för att återigen göra Ringdansen centrum till en viktig mötesplats för både Navestadbör och tillresta. Fia Rosén har tillsammans med skolans bibliotekarie varit aktiv i de aktiviteter och evenemang som har ordnats.

Allra viktigast just nu tycker hon är de ”app-föräldramöten” hon håller på Portalen.

– Där pratar jag om vilka förväntningar vi har på vårdnadshavare i området – och om vilka appar de måste ha. Vad innebär IST Home och Skola24, vad innebär ett föräldramöte eller ett utvecklingssamtal, hur fungerar betygen? Det går inte att veta vilka förväntningar som ligger på dig som förälder om ingen berättar det för dig.

Även här spelar samarbetet med Hyresbostäder och Portalen en stor roll.

– Skolan når inte alla föräldrar, men genom att få hjälp av Portalen och Hyresbostäder når vi fler. Vi vill att vårdnadshavarna ska vara de bästa föräldrarna för sina barn, och förstå skolsystemet så att barnen lyckas och blir bra vuxna i slutändan.

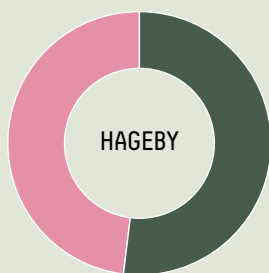
För Fia Rosén är det viktigaste att visa för de boende att Ringdansen och Navestad är en viktig del av Norrköping. Och att det är de som bor i området som gör att det är viktigt.

– Det är så många som inte har satt sin fot i området som har åsikter om vad Navestad är. Man vågar inte ta spårvagnen hit ut för att uppleva området. Då måste vi visa vilka goda viljor som finns här. De boende här är så stolta över att bo här, det är en fantastisk skola och ett otroligt fint område, säger hon.

Själv har hon svårt att se att hon någonsin kommer att vilja lämna Navestad.

– När jag åker till jobbet varje dag så pirrar det i magen av förväntan. Varje dag längtar jag till mitt jobb. Det är en viktig känsla. ■

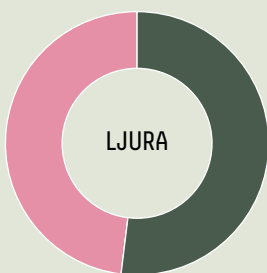
TRYGGHETSINDEX



52%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

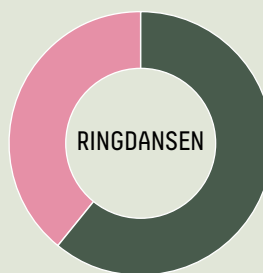
I Hageby har vi aktiv EST-samverkan* med Polisen och andra aktörer. Vi bestämmer med vilken frekvens väktarrondering ska ske, med mera. Portalen arbetar också trygghets-skapande.



52%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

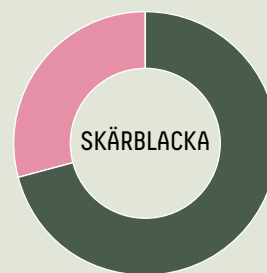
Här jobbar vi med en trygghets-grupp, som gör rundvandringar i området. Trygghetsvärden planerar aktiviteter via Parkhuset, däribland Ljuraparkens dag.



61%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

Här har vi en aktiv EST-grupp som jobbar i samverkan med aktörer i området, för att komma fram till var uppsökarteamet ska agera, var vi ska låsa källare och vind på nätterna med mera.



71%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

Ett lugnt område. Bosociala avdelningen har hanterat några hyresgäster som skapat otrygghet, med vräkningar som följd.

* Effektiv Samordning för Trygghet (EST) är metod för samverkan mellan samhällsaktörer för att öka tryggheten i till exempel ett bostadsområde.

Unikt samarbete i Inre hamnen

Till vardags är de konkurrenter, men när det gäller att få till en gemensam och långsiktig stadsutveckling för framtiden är samverkan framgångsreceptet. Byggherregruppen i Inre hamnen har lyckats på ett sätt som fått kommunen att häpna.

Inre hamnen är Norrköpings nyaste stadsdel, och ett stort stadsdelsutvecklingsprojekt. Från att ha varit ett hamnområde växer nu en levande stadsdel fram med bostäder, arbetsplatser och besöksmål.



Det började för över tio år sedan. Norrköpings kommun utlyste en tävling där byggherrar fick anmäla intresse för att vara med och utveckla den nya stadsdelen Inre hamnen. Av närmare 25 sökande valdes nio ut.

Dessa bjöds in att vara med redan på detaljplanenivå – något som aldrig tidigare hade skett.

– Det var unikt och fantastiskt att vi fick vara med så tidigt, och att vi lyckades samarbeta så snabbt och samstämmigt, säger Peter Karlström, som leder byggherregruppen utöver sitt uppdrag som styrelseordförande i Mannersons.

Tio år senare är gruppen intakt och jobbar vidare tillsammans.

– I ett givet ögonblick, när lägenheterna ska säljas eller hyras ut, konkurrerar vi. I alla andra sammanhang samarbetar vi, för att sätta och så småningom utveckla platsen Inre hamnen, säger Peter Karlström.

Det var verkligen inte givet att det skulle fungera att samarbeta på det här sättet, enligt honom.

– Kommunen gjorde ett bra jobb när de valde vilka som skulle vara med. Utmaningen i att fördela byggrätterna löstes med att byggherrarna själva fick dela upp dem sinsemellan, med de givna förutsättningarna att det skulle vara en blandning av byggherrar och boendeformer i varje kvarter. På bara några få möten hade vi fördelat hela kartbilden oss emellan, helt utan sura miner. Jag vet att vi alla var imponerade och lite förvånade.



Nio byggherrar samarbetar tillsammans med kommunen för att skapa stadsdelen. Den planeras i flera etapper, och kommer när den är färdig att rymma cirka 3 000 bostäder – både hyresrätter och bostadsrätter.

I februari 2025 flyttade de första hyresgästerna in i Hyresbostäders byggnad Kanalhuset i Inre hamnen.



Det täta och lyckade samarbetet har gett mersmak.

– Det är viktigt att det är långsiktiga aktörer. I den här typen av utvecklingar är det inte läge för snabba pengar, säger Peter Karlström.

Att Hyresbostäder är med är en viktig signal som skapar stabilitet, anser han.

– Det visar att kommunen som ägare tror på det här. Och under de här dryga tio åren som Inre hamnen varit aktuellt har Hyresbostäder verkligen visat att de har kunskap och kvalitet i de här frågorna. De är en seriös och långsiktig aktör, med kompetenta personer som har kunskap i projekt och framdrift.

Nu befolkas Inre hamnen av fler och fler invånare, och byggherregruppen går mer och mer in i en förvaltningsfas.

Utmaningar har dykt upp längs vägen, inte minst med de senaste årens omvärldssoroligheter, pandemi och lågkonjunktur.

– När vi startade var det hausse och ingen hejd på tillväxten. Men det som har hänt visar återigen vikten av långsiktiga aktörer som står pall. Det går inte att bygga i den takt vi hade hoppats, och då är det viktigt att vi fortsätter vara påhittiga och uthålliga i byggherregruppen, säger Peter Karlström. ■

Mohammad hittade vägen ut

Sysselsättning, samlingsplatser och att bli lyssnad på. Det är receptet för att bryta utanförskap och öka tryggheten i våra stadsdelar, enligt Mohammad Suleiman, som med Kunskapens hus som bas blivit en stark röst för vägen ut ur kriminalitet.

– Kunskapens hus är speciellt. Så fort man kliver in där blir man automatiskt väldigt engagerad och vill göra något viktigt för samhället. Jag mår bra av att hjälpa andra människor, och det får jag göra där.

Mohammad var inte en av de första att besöka Kunskapens hus när det öppnade för några år sedan. Men han hade vänner som gillade att vara där, och till slut vågade sig även Mohammad in.

En dag kom Marco Briones, verksamhetssamordnare, fram och ställde sin standardfråga: Vad vill du göra?

– Jag sa att jag skulle tänka på saken. Sen kom jag tillbaka och sa att jag vill hjälpa ungdomar att hitta rätt väg. Jag hade själv behövt någon som hjälpte mig när jag var yngre. Så Marco hjälpte mig att starta en förening, och det var där hela resan började.

Mohammads förening fick namnet Klockets Dolda Talanger, och den har sedan dess ägnat sig åt att skapa aktiviteter för barn och ungdomar.

Mohammads egen bakgrund är kantad av missbruk och kriminalitet. Han växte upp utan pappa,

och med en känsla av att inte bli lyssnad på. Gatan blev hans fasta punkt, vilket ledde till en uppväxt där han flyttade runt på olika typer av boenden, använde droger och ägnade sig åt brott. När polisen kom till Klockaretorpet var han en av dem som kastade sten på bilarna.

– Det var inte det roligaste livet. Det var mycket stress och ångest, noll koll på framtiden. Jag levde för dagen och brydde mig inte om vad som kunde hända, säger han.

Efter att ha hittat Gud och med det som utgångspunkt jobbat med sig själv lyckades han ta sig ur sitt gamla liv. Sedan dess har han ägnat en stor del av sin tid och energi till att jobba för ett bättre Klockaretorpet, inte minst via Kunskapens hus.

Bland annat föreläser han.

– Jag föreläser om min bakgrund, hur jag har tagit mig ur misären till en ljusare framtid. Och så föreläser jag och har workshops på temat ”koll på lagen”, ett koncept som Diskrimineringsbyrån tagit fram, där jag är ambassadör.





KUNSKAPENS HUS

Kunskapens hus invigdes 2019, och är ett samarbete mellan Hyresbostäder, Hyresgästföreningen och Svenska kyrkan för att skapa trygghet, gemenskap och delaktighet i Klockaretorpet.

Partnerskapet Klocket inkluderar Kunskapens hus, Föreningarnas hus, Idrottens hus och Fritidsbanken. Tillsammans utgör de ett kluster med fokus på lärande, idrott, kultur och fritid.

Hans viktigaste nyckel för att undvika utanförskap är sysselsättning.

– Utan något att göra är det svårt att hitta sig själv. Då blir det att man råkar hitta sig själv på gatan.

Nu har Mohammad mindre tid att ge till Kunskapens hus. Han har precis flyttat till Stockholm där han har fått jobb som rörisolering på en byggfirma. Ett jobb som han skaffat på egen hand, men där Kunskapens hus bidragit med mycket längs vägen.

– Det är bra att ha på CV:t, att jag drivit föreningar och ägnat mig åt socialt arbete. Kunskapens hus har varit viktigt för min utveckling.

Jag var väldigt osocial när jag var yngre. Kunskapens hus fick mig att inse att det inte är så farligt att visa sig sårbar, eller att visa medmänsklighet. Alla människor har känslor och den som är stark kan visa och förstå dem istället för att dölja dem bakom en fasad av hat och ilska.

Kontakten med Klockaretorpet kommer han aldrig att släppa.

– Jag jobbar alltid här i Stockholm, men jag går in ibland och hjälper till med föreläsningar på Kunskapens hus. Jag känner en press att inte göra dem i Klocket besvikna. Många ser upp till mig. Det blir en positiv press. ■

NKPG City – tillsammans för en levande stadskärna

Stadskärnor brukar främst förknippas med handel och besöksnäring, men Norrköpings city sticker ut med att ha så många invånare – och därmed bostäder. För samverkansbolaget NKPG City är Hyresbostäder därför en väldigt viktig medspelare.

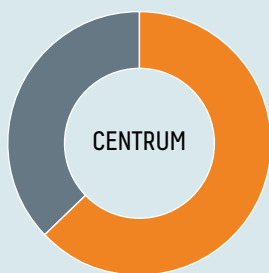
NKPG City är ett samverkansbolag som arbetar för stadskärnans utveckling, och som samlar näringsliv, fastighetsägare, kulturaktörer och kommuner. Bolaget har funnits sedan 2021.

– Vi finns för att stadskärnan inte ägs av någon, men samtidigt av alla. Det är Norrköpings gemensamma vardagsrum. Det är många aktörer, med olika behov, och vi är kittet mellan dessa, för att vi gemensamt ska kunna skapa en trevlig, trygg och attraktiv stadskärna, sammanfattar NKPG Citys vd David Nilsson.

Han ser bolaget som en moderator, som hjälper till att driva samtalet mellan alla aktörer som samsas i city, och för att identifiera både gemensamma möjligheter och utmaningar.

– Handel och besöksnäring är jätteviktiga för stadskärnan, men de fundamentala delarna handlar om att få invånare att vilja bo här och fylla stadskärnan med liv och rörelse, säger David Nilsson.

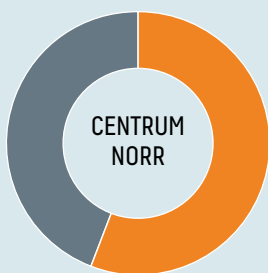
TRYGGHETSINDEX



63%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

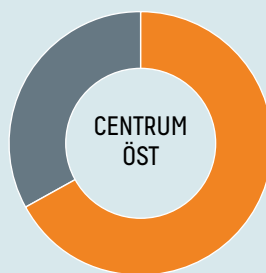
Vi har nära dialog med polis, och har ökat bevakningen i utsatta fastigheter, stängt källare, förstärkt dörrar med brytskydd samt installerat rörelsestyrd belysning.



57%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

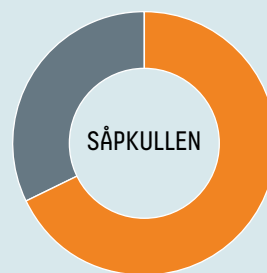
Vi har tagit ner träd och buskar, samt satt upp mer belysning på våra gårdar. Vi har också förstärkt brytskydd på dörrar och satt in extra väktaruppdrag, samt samarbetar tätt med Polisen.



67%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

Vi har sett till att kvarteret Sumpen inte går att använda för genomfart. Vi har förstärkt dörrar med brytskydd, monterat insynsskydd på förråd och haft trygghetsrondering.



68%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

Vi har beskurit buskar för att ge fri sikt och trygghet, och hållit området rent, snyggt och fritt från klotter. Vi har agerat fort vid störningar, och tagit in väktare vid behov.



NKPG City är ett samverkansbolag i Norrköping, som arbetar för att bevara och utveckla stadskärnans funktion och attraktion. Fastighetsägare, handel, hotell, restauranger och övrig besöksnäring samarbetar för att jobba med varumärke och utbud, plats, tillgänglighet samt trygghet.

Norrköping sticker ut i jämförelse med andra städer i liknande storlek, genom att så stor andel av befolkningen bor just i stadskärnan. Med cirka 2 500 hyresrätter i centrala staden är Hyresbostäder den enskilt största hyresvärden, och därmed betydelsefull för utvecklingen.

– Hyresbostäder har varit med ända sedan starten av NKPG City. De är förstås väldigt viktiga för oss, inte minst som en röst för alla sina hyresgäster i stadskärnan, som ska trivas, känna sig trygga och få en bra plats att bo och leva på, säger David Nilsson.

Ett konkret exempel där Hyresbostäder samarbetat inom NKPG City är Bostadslöftet. Där har stadens främsta hyresvärdar och Linköpings universitet gått ihop för att kunna garantera nyexaminerade studenter på Campus Norrköping ett förstahandskontrakt på en bostad efter avslutade studier.

– Det är ett sätt att få kompetens att stanna i stan, och att stärka Norrköping som universitetsstad. En jättefin satsning, säger David Nilsson.

NKPG City har inte funnits länge, och mycket finns kvar att göra. Men David Nilsson ser visionen framför sig.

– Drömbilden av Norrköpings stadskärna är att det är en livfull plats som vågar sticka ut, men samtidigt är en plats för alla. Både Norrköpingsbor och besökare. En arena där du vill bedriva din verksamhet och skapa arrangemang, men också bo och leva. ■

Bostad först – ett botemedel mot hemlöshet

En egen bostad är nyckeln till ett gott liv. Det är utgångspunkten i modellen Bostad först, som Norrköpings kommun använder sig av för att skapa hem till personer i missbruk och långvarig hemlöshet, med Hyresbostäder som viktig samarbetspartner.

– Alla behöver ett hem, säger Madelen, som är en av de första att få lägenhet enligt konceptet.

Madelen Gustafsson visar runt i sin lägenhet i Norrköping. En mysig etta i ett lugnt område.

– Det är en trygghet att komma hem, och att kunna låsa om sig om kvällen, säger hon.

Madelen var en av de första i Norrköping som fick bostad enligt modellen Bostad först. Konceptet utgår från en syn på boende som en mänsklig rättighet, och inte något man förtjänar. Det vanliga sättet att få bostad brukar vara genom att ta sig uppåt i en boendetrappa, där personen kvalificerar sig för nästa trappsteg genom att följa regler och krav från myndigheter. Det kan handla om krav på nykterhet, att följa behandlingsplaner och att söka jobb.

För en person med långvarig missbruksproblematik kan det traditionella sättet att få bostad vara näst intill omöjligt. Bostad först vänder på det: börjar med bostaden och skräddarsyr upplägget utifrån personens behov och förutsättningar.

Madelen Gustafsson var drogfri redan innan hon fick sin lägenhet, men det är inte ett krav enligt Bostad först. Förutom en lägenhet i ett vanligt hyreshus, med samma rättigheter och skyldigheter som övriga hyresgäster, ingår tillgång till ett team från Norrköpings kommun som hjälper till med att få livet att fungera. Allt anpassat efter individen.

– I början var det mycket kontakt. Då kom de upp varje månad och såg till att räkningarna betalades, men när de märker att det funkar så släpper de mer och mer. Men vi har åkt på loppisar och plockat svamp och annat trevligt, säger Madelen.

Innan hon kom in i Bostad först levde hon på ett kvinno-boende i Norrköping, efter ett långvarigt missbruk. När hon fick kraft att resa sig var valmöjligheterna få, inte minst när det gällde boende.

– Alternativet hade väl varit att söka andrahandskontrakt och ständigt vara på flyttande fot. Det tär väldigt mycket på en, det är lätt att gå in i PTSD, posttraumatisk stress. Hade jag inte fått det här hade



jag säkert börjat om med drogerna. Har man fallit behövs det någon som drar upp en, och det här kom perfekt för mig, ihop med att jag har haft en socialsekreterare som verkligen har stöttat mig under hela resan.

Hyresbostäders bosociala avdelning har samarbetat med socialkontoret på Norrköpings kommun i många år, men med andra modeller för boendestöd. Sedan det första Bostad först-kontraktet skrevs 2022 har Hyresbostäder ingått över 20 avtal, varav en handfull har övergått till egna kontrakt, och fler är på ingång.

Forskning visar att cirka 8 av 10 som får lägenhet via Bostad först bor kvar långsiktigt, och hittills visar Norrköping minst lika bra resultat. Nu är förhoppningen att fler fastighetsägare i kommunen ska hoppa på modellen.

Madelen Gustafsson är väldigt glad att ha fått ta del av Bostad först.

– Det är lätt att falla, men svårt att ta sig upp när man väl har fallit. Nu känns det jättebra. Nu ska jag bara se till att hitta ett långvarigt jobb också. Det är nästa jakt. ■

BOSTAD FÖRST

Modellen för Bostad först kommer från USA (Housing first), och har använts framgångsrikt i flera länder.

Den som är hemlös får ett lägenhetskontrakt i ett vanligt hyreshus, med samma rättigheter och skyldigheter som sina grannar. Den boende får också individanpassat stöd av ett team kring ekonomi, hälsa och struktur på vardagen. Målet är att kontraktet ska övergå till ett förstahandskontrakt.

Forskning visar att 80–90 procent av deltagarna brukar bo kvar långsiktigt. Modellen ger stabilitet, bättre hälsa och större chans till arbete eller studier. Samhället sparar pengar tack vare minskade kostnader för akutinsatser, vård och rättsväsende.

Starka och stabila i en blåsig omvärld

Det undgår ingen att det är en turbulent värld vi befinner oss i. 2024 går förmodligen till historien som ett av de mest oroliga åren i efterkrigstidens historia. Lokalt i Norrköping har vi dessutom haft ett utav de mest problematiska åren när det kommer till hot- och våldssituationer och lägg där till en lokalpolitisk turbulens med maktskifte mitt i en mandatperiod.

Inom fastighetsbranschen har räntorna och det allmänna kostnadsläget stigit kraftigt och efterfrågan på bostäder i Norrköping har minskat till en mycket utmanande konkurrenssituation om varje hyresgäst och uthyrning. På det hela taget, ett minst sagt ganska utmanande utgångsläge. Även för ett bostadsbolag som Hyresbostäder. Det är med stolthet jag kan konstatera att Hyresbostäder, en stormig omvärld till trots, lyckats genomföra 2024 med fantastiskt fina resultat.

Vi har fortsatt sänkt vår energiförbrukning och är nu en hårsmån från att uppfylla vårt energimål på -30 procent till 2030. Två mycket attraktiva nyproduktionsprojekt har färdigställts. Ett i centrala Industrilandskapet och det andra i Inre Hamnen. Vi har genomfört ett stort renoveringsprojekt i kvarteret Sumpen, Östantill samtidigt som vi utfört en omfattande bredbandupphandling. En upphandling som bland annat innebär att alla våra hyresgäster får ett kostnadsfritt grundpaket för internetuppkoppling hemma. Satsningarna på social hållbarhet har fortsatt vara aktuella med Portalen i Hageby och Navestad samt Kunskapens hus i Klockaretorget. Vi har tagit emot 85 sommarjobbare och 19 praktikanter samt

fortsatt vår omställning av alla trapphus med digitala lås. Dessutom har vi kraftsamlat kring vår uthyrning, där vi varje dag anstränger oss till det yttersta för att navigera i en än mer kurrensutsatt hyresmarknad.

Viktigast av allt är våra fina omdömen från våra hyresgäster, där 73 procent är nöjda eller mycket nöjda med oss som hyresvärd, vilket är en av våra absolut viktigaste uppgifter som allmännyttigt bostadsbolag.

Ekonomiskt har vi kämpat stenhårt för att motverka det höga kostnadsläget och tillsammans i organisationen jobbat med olika resultatförbättringsprojekt. Dessa har medverkat i att vi faktiskt gör ett av de bästa årsresultaten någonsin. Vi har verkligen stått starka och stabila i turbulensen.

Bokföringsmässigt har vi däremot justerat ned våra fastighetsvärden, på grund av sjunkande marknadsvärden, vilket gör att årets resultat (efter bokföringsmässiga nedskrivningar) blir negativt för första gången på många år.

TRYGGHETSINDEX

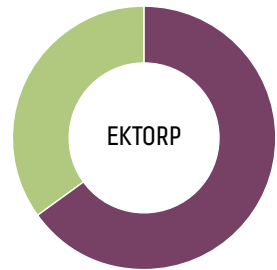


2024 handlar också om samverkan och att man tillsammans är starkare. Hyresbostäders så viktiga uppdrag och vision om att skapa ett färgstarkt Norrköping för alla kan vi inte genomföra ensamma.

För att belysa det lät vi ett antal samverkanspartners och personer som påverkats av vårt arbete berätta om sina upplevelser. För stadsdelsutveckling och trygghetsskapande kräver samarbete.

Tillsammans för Norrköping, tillsammans med Hyresbostäder.

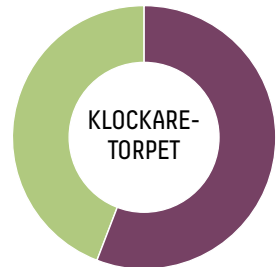
Fredrik Edlund, VD



65%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

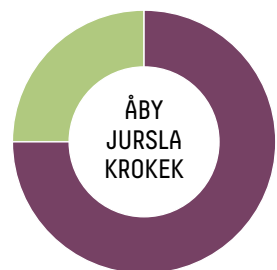
Vi jobbar för att snabbt reparera, få bort klotter och hålla efter träd och buskar. Vi jobbar också mycket med samhörigheten genom aktiviteter, samt går rond med väktare vid behov.



56%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

Vi har väktarbevakning minst två gånger i veckan, samt samverkan med andra aktörer inom EST – Effektiv samordning för trygghet. Vi har också satt in extra belysning på flera ställen.



75%

NÖJDA / MYCKET NÖJDA

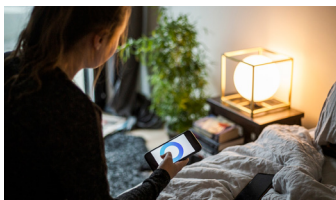
Vi har färdigställt skalskydd till alla våra byggnader och satt upp kameraövervakning i varmgarage i Åttetorp. Vi har utökat samarbetet med nattvandrarerna i Åby.



Vi fortsätter arbetet med att ställa relevanta miljökrav i alla våra upphandlingar. Uppföljningen av dessa krav är en viktig del av vårt miljöarbete.

Våra miljömål

Målet är miljömässig hållbarhet, och en framtid där våra barn och barnbarn inte ska behöva hantera våra miljöproblem. Vägen dit går via tydliga mål – fördelade på avfallsmål, energimål och klimatmål.



Avfall

Vårt mål är att våra hyresgästers restavfall ska ha minskat med 25 procent till 2030.

Under 2024 har vi bland annat:

- Gett 15 miljörum nya dörrar, fönster och ommålning
- Minskat våra hyresgästers restavfall med 11 procent*
- Ökat utsorteringen av matavfall med 3 procent*

* Jämfört med 2023

Energi

Vi har minskat energianvändningen med 29,4 procent jämfört med 2005.

Här är en del av det vi gjort under 2024:

- *Färdigställt kulvert i Klockaretorpet:* Ursprungliga rören lades ner på 70-talet. Nu har alla rör för fjärrvärme samt kall- och varmvatten bytts ut.
- *Isolerglas:* Genom att sätta in extra glas till innerrutan har vi i många lägenheter halverat ljud utifrån och skapat 40 procent bättre värmeisolering.
- *Vindisolering:* Vi har lagt på extra lager lösull på vinden i några byggnader, för att isolera bättre mot kallras.
- *Solceller:* Två anläggningar på 150 kW styck har installerats i Ringdansen, Navestad. Två till är på gång.
- *Värmeinjusteringar:* Genom att se till att alla lägenheter har samma temperatur från början går det att sänka snittemperaturen och därmed göra en energibesparing.

Under 2025 planerar vi för ytterligare kulvertbyten, solcellsinstallationer och driftoptimering.

Klimat

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

- Vi har under året fortsatt att, tillsammans med Sveriges allmännyttan och våra systerbolag runt om i Sverige, ta fram vetenskapliga klimatmål. Arbetet ger oss en tydlig riktning kring i vilken takt och omfattning vi behöver sänka våra utsläpp av växthusgaser.
- Under 2024 har vi varit aktiva deltagare i ÖBKN – Östergötland bygger klimatneutralt – och blivit stolta medlemmar i Bygghubben – Östergötlands första återbruksmarknad för byggmaterial.
- Inom bolaget har vi satt samman en klimatgrupp, som träffas regelbundet för både kunskapshöjning och att nå intern förankring av vårt klimatarbete.

Goda resultat ger goda möjligheter

Vi har stora ambitioner för vårt älskade Norrköping. För att genomföra allt vi vill krävs en ekonomi i balans och duktiga, motiverade medarbetare. När vi summerar 2024 kan vi konstatera att vi har just det.

Vi når ett resultat före skatt på 90 miljoner kronor – att jämföra med vårt mål på 70 miljoner kronor.

Och vi kan se att vi har ett starkt arbetsgivarvarumärke, med god kultur och värderingar, där våra medarbetare verkligen är ambassadörer för sin arbetsplats. I vår medarbetarundersökning når vi ett eNPS på utmärkta 57 på en skala från -100 till 100. Det ger oss väldigt goda möjligheter inför framtiden.



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 5 583 Mkr (5 608 Mkr). För 2024 blev den genomsnittliga upplåningsräntan 2,20% (1,45%).

Andel av bruttolåneskulden

År	0-1	1-10	>10
Intervall %	20-60	40-80	Max 15
Verklig	44,00%	46,6%	9,4%

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING, Mkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	1 021	957	911	889	852
Övriga förvaltningsintäkter	54	39	32	29	25
Kostnader för underhåll, drift och administration	-680	-667	-640	-618	-588
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-23	-22	-21	-20	-20
Avskrivningar*	-335	-154	-171	-146	-132
Rörelseresultat exklusive engångsposter	38	154	110	133	136
Finansiella intäkter	5	5	4	3	3
Finansiella kostnader	-121	-80	-45	-46	-63
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-77	79	69	90	76
Reavinst vid försäljning av fastigheter/aktier	1				5
Förlust vid utrangering byggnad		1	-4	0	
Resultat från andelar i intresseföretag	-36	-5	1	-2	-3
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-112	76	66	88	78
Koncernbidrag	0	-23	-22	-19	-23
Resultat före skatt	-112	53	43	69	55
Skatt	10	-12	-20	-16	-14
Årets resultat	-102	40	23	54	41

* År 2022 inklusive nedskrivningar och återförda nedskrivningar om ca -21 Mkr. År 2024 inklusive nedskrivningar om 173 Mkr.

BALANSRÄKNING, Mkr

Tillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	7 347	7 417	7 106	6 940	6 731
Övriga anläggningstillgångar	132	240	181	223	206
Omsättningstillgångar	21	21	28	23	26
Summa tillgångar	7 501	7 678	7 315	7 186	6 963
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 520	1 621	1 581	1 558	1 504
Avsättningar	151	162	149	129	113
Långfristiga skulder	5 622	5 646	5 329	5 267	5 113
Kortfristiga skulder	208	249	255	233	233
Summa skulder och eget kapital	7 501	7 678	7 315	7 186	6 963

NYCKELTAL

Driftresultat	373	308	282	279	268
Genomsnittlig ränta, brutto i %	2,2	1,5	0,9	0,9	1,4
Räntetäckningsgrad i %	0,4	2,0	2,5	2,9	2,2
Soliditet i %	20,3	21,1	21,6	21,7	21,6
Marknadsjusterad soliditet i %	49,2	49,7	51,7	53,8	52,7
Avkastning på eget kapital i %	-7,2	4,7	4,2	5,8	5,3
Avkastning på totalt kapital i %	0,1	2,1	1,5	1,9	2,1
Investeringar, Mkr	270	470	341	355	466
Uthyrningsgrad lgh i %	96,7	97,4	98,0	98,3	98,1
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	183	192	195	193	196

Nyckeltal Definitioner

Driftresultat

Resultat före jämförelse-
störande 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 balans-
omslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto
plus finansiella kostnader
dividerat med finansiella
kostnader.

Förvaltningsberättelse

HYRESBOSTÄDER
I NORRKÖPING AB
Org nr 556064-5847

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

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 Studentbo i Norrköping AB, Strömvillan AB samt Bilbo i Norrköping AB.

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

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

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

Strömvillan AB äger och förvaltar fastigheter. Bolaget har under året sålt dotterbolaget Fastighetsbolaget Oskarsgatan i Norrköping AB.

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

Fastighetsbestånd

Koncernen äger och förvaltar 189 (188) fastigheter innehållande 9 801 (9 803) lägenheter och 283 (271) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 653 564 (653 453) kvm och den totala ytan för lokaler uppgår till 83 263 (83 204) kvm.

Marknadsvärdering

En intern marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts. Värderingen visar ett värde på koncernens fastigheter på ca 14 396 Mkr, vilket är ca 7 292 Mkr högre än det bokförda värdet och en ökning med ca 2 % i jämförelse med föregående år (jämförbart fastighetsbestånd). För ytterligare information, se not 14.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen har under året varit 188 (191) personer, varav 64 (65) kvinnor och 124 (126) män. Antalet är ett genomsnitt av antalet heltidsanställda den 1/1 och 1/12. Antalet tillsvidareanställda i slutet på året uppgick till 182 (187) personer. Se not 8.

Marknad

Under 2024 har konkurrensen om hyresgästerna på vår lokala bostadsmarknad hårdnat. Huvudorsakerna är vi haft en låg (i princip obefintlig) inflyttning till kommunen samtidigt som det under 2022 och 2023 färdigställdes många nyproducerade bostäder i Norrköping. Det är dock viktigt att poängtera att bostadsmarknaden till viss del är ojämlik. 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 hyresspannet 10 tkr-uppåt kan du idag hitta en bostad på dagen.

En trendspaning är att antalet bostadssökande i vår kö ökat under året till ca 50 000 personer, men antalet aktiva bostadssökande (som anmält intresse på en publicerad lägenhet de senaste tre månaderna) har sjunkit.

Under året har vi haft mellan 40-80 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 96,7% (97,4 %). Omflyttningen för helåret blev 17,8% (17,2%) vilket är i nivå med tidigare år.

Prognosen för 2025 och kommande åren är att det fortsatt kommer vara hård konkurrens om hyresgästerna. Vi ser en minskning av nyproducerade bostäder på marknaden, men vi ser samtidigt ingen förväntad ökning

vad gäller befolkningsnettot i Norrköping. Många andra hyresvärdar erbjuder omfattande rabatter och flera projekt i bland annat Inre Hamnen har mycket svårt att fylla sina bostäder. Vi ser ett paradigmskifte och idag är det hyresgästens marknad till stor del. Behovet av prisrimliga bostäder är dock fortsatt stort och här finns en stor utmaning för oss att tillskapa dessa bostäder i en tid då byggkostnaderna ökat de senaste åren.

Hyresnivå

I förhandlingen mellan företaget och Hyresgästföreningen avseende 2025 års hyror träffades en överenskommelse om en höjning med 4,78 % från 1 jan 2025.

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 270,3 (470,2) Mkr. Av dessa avser ca 77 (128) Mkr nyproduktion. Under 2024 pågick nyproduktion i två olika fastigheter i Inre hamnen (Kanalhuset) samt etapp 2 i Skärblacka. Båda med beräknad inflyttning under 2025. Dessutom har flera stora ombyggnadsprojekt bedrivits, bl a renovering av flera fastigheter i centrum och i bostadsområdet Ektorp samt stam- och badrumsrenoveringar runt om i beståndet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Hela året har präglats av den allmänna ekonomiska osäkerheten som råder. En fortsatt vikande konjunktur, ett år som inleddes med hög inflation som påverkat både hushållen och våra entreprenörer och materialkostnader negativt samt en stigande ränta har ställt stora krav på verksamheten. Hela företaget har varit och är 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 mycket engagerade i utvecklingen av Inre hamnen och där har två av våra tre tilldelade projekt fått byggstartsbeslut under året. Det är projekten på de s k G- och K-tomterna. Det tredje projektet, L-tomten i etappens nordöstra hörn, har projektstartsbeslut under 2025. Andra pågående projekt är etapp 2 i Skärblacka som tyvärr också stoppades pga inträngande fukt och pga utredningar och blev återupptaget under 2024.

I linje med ägardirektivets krav på att bygga utanför tätorten med fokus på kvarboende och på kategori-boende för en mer senior publik har en strategi tagits fram som bygger på samverkan mellan Hyresbostäder och Samhällsbyggnadskontoret. Strategin kommer implementeras under 2025 och den pekar bland annat ut s k serviceorter som Skärblacka, Svärtinge, Åby och Krokek som särskilt prioriterade.

Efter en marknadsvärdering på bolagets tillgångar har bolaget gjort en nedskrivning av vissa förvaltningsfastigheter samt pågående nyproduktionsprojekt. Se not 14 och 16.

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.

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 handel 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 vakanter, 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 2024.

Årsredovisning

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

FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, KONCERN	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 021 027	957 178	911 118	888 529	851 717
Res. efter finansiella poster	-112 236	75 512	65 791	88 081	77 915
Balansomslutning	7 500 507	7 678 282	7 314 515	7 186 100	6 963 356
Soliditet (%)	20,25	21,11	21,61	21,67	21,59
FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, MODERBOLAG					
Nettoomsättning	966 721	903 880	858 918	837 477	800 319
Res. efter finansiella poster	-111 789	67 437	53 991	77 184	70 401
Balansomslutning	6 892 692	7 056 185	6 717 724	6 576 983	6 338 138
Soliditet (%)	21,72	22,61	23,16	23,35	23,41

*Definitioner av nyckeltal, se not 34

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	1 596 404	0	1 621 404
Årets resultat			-101 903	0	-101 903
Belopp vid årets utgång	25 000	0	1 494 501	0	1 519 501
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	1 531 575
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			39 695	-39 695	0
Årets förlust				-98 866	-98 866
Belopp vid årets utgång	25 000	39 455	1 531 575	-98 866	1 432 709

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK)

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	1 531 575 112	Styrelsen föreslår att	
årets förlust	-98 866 051	i ny räkning överföres	1 432 709 061
	1 432 709 061		1 432 709 061

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

Styrelse och ledning

STYRELSE



FREDRIK EDLUND
VD



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

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2024	2023	2024	2023
Rörelsens intäkter m m					
Hysesintäkter	2, 3, 4	1 021 027	957 178	966 721	903 880
Övriga förvaltningsintäkter		53 843	39 137	55 534	40 250
BRUTTORESULTAT		1 074 870	996 315	1 022 255	944 130
Rörelsens kostnader	8, 9				
Underhållskostnader		-138 650	-129 417	-134 661	-126 913
Driftskostnader	5, 6, 7	-478 703	-469 789	-456 338	-451 190
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-22 503	-22 031	-21 532	-21 079
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-334 528	-153 865	-320 326	-140 025
Centrala administrations- och försäljningsomkostnader		-62 325	-67 409	-62 324	-67 403
Övriga rörelsekostnader		0	-625	0	-625
Resultat vid försäljning och utrangering av fastigheter		1 299	2 103	0	2 103
		-1 035 410	-841 033	-995 181	-805 132
RÖRELSERESULTAT		39 460	155 282	27 074	138 998
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-36 160	-4 924	-36 160	-4 924
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 155	5 277	5 104	5 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28	-75	-28	-15
Räntekostnader till Norrköpings kommun		-120 663	-80 048	-107 779	-71 854
		-151 696	-79 770	-138 863	-71 561
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 236	75 512	-111 789	67 437
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	2 800	6 915
Lämnade koncernbidrag		0	-22 700	-620	-22 765
		0	-22 700	2 180	-15 850
RESULTAT FÖRE SKATT		-112 236	52 812	-109 609	51 587
Skatt på årets resultat	11	10 333	-12 446	10 743	-11 892
ÅRETS RESULTAT		-101 903	40 366	-98 866	39 695

Balansräkning

Belopp i Kkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	2 176	0	2 176	0
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	3 850	4 029	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 026	4 029	2 176	0
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14	7 103 171	6 807 608	6 460 276	6 160 599
Inventarier, verktyg och installationer	15	13 580	16 394	13 050	15 679
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	230 528	592 658	230 087	586 500
Summa materiella anläggningstillgångar		7 347 279	7 416 660	6 703 413	6 762 778
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	0	0	36 719	36 719
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	40 697	24 357	34 659	18 319
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	80 862	208 318	80 862	208 318
Andra långfristiga värdepappersinnehav		81	81	41	41
Andra långfristiga fordringar	21	4 072	3 662	4 026	3 644
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 712	236 418	156 307	267 041
Summa anläggningstillgångar		7 479 017	7 657 107	6 861 896	7 029 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		3 013	3 166	3 013	3 166
Summa varulager m m		3 013	3 166	3 013	3 166
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 382	2 899	4 866	2 570
Fordringar hos koncernföretag		0	0	10 474	6 915
Fordringar Norrköpings kommun		125	269	125	269
Övriga fordringar		2 097	3 807	1 705	2 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10 872	11 008	10 612	11 008
Summa kortfristiga fordringar		18 476	17 983	27 782	23 199
Kassa och bank					
Kassa och bank	26	1	26	1	1
Summa kassa och bank		1	26	1	1
Summa omsättningstillgångar		21 490	21 175	30 796	26 366
SUMMA TILLGÅNGAR		7 500 507	7 678 282	6 892 692	7 056 185

Balansräkning

Belopp i Kkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		25 000	25 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 494 501	1 596 404		
Summa eget kapital, koncern		1 519 501	1 621 404		
Eget kapital, moderbolag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	23			25 000	25 000
Reservfond				39 455	39 455
Summa bundet eget kapital				64 455	64 455
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				1 531 575	1 491 881
Årets resultat				-98 866	39 695
Summa fritt eget kapital				1 432 709	1 531 575
Summa eget kapital, moderbolag				1 497 164	1 596 030
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	20	151 426	161 771	145 485	156 229
Summa avsättningar		151 426	161 771	145 485	156 229
Långfristiga skulder					
Skulder till Norrköpings kommun	24, 26	5 583 861	5 608 555	5 012 464	5 025 827
Övriga skulder	25	37 713	37 713	37 713	37 713
Summa långfristiga skulder		5 621 574	5 646 268	5 050 177	5 063 540
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		73 202	84 605	70 539	82 470
Skulder till koncernföretag		0	23 123	701	23 204
Aktuell skatteskuld		2 405	2 454	2 320	2 318
Övriga skulder		4 168	5 226	3 731	4 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	128 220	133 347	122 564	127 592
Skulder till Norrköpings kommun		11	84	11	84
Summa kortfristiga skulder		208 006	248 839	199 866	240 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 500 507	7 678 282	6 892 692	7 056 185

Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Den löpande verksamheten	Not	2024	2023	2024	2023
Rörelseresultat	2	39 460	155 282	27 074	138 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	333 229	151 132	320 326	137 291
Erhållen ränta m m		5 155	5 277	5 104	5 232
Erlagd ränta		-120 691	-80 123	-107 807	-71 869
Betald inkomstskatt		-13	-112	-1	-101
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		257 140	231 456	244 696	209 551
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		153	109	153	109
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 483	194	-2 296	463
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 990	6 512	-2 287	30 506
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-11 403	-7 353	-11 931	-6 831
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-29 793	1 322	-28 755	1 626
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		215 604	232 240	199 580	235 424
Investeringsverksamheten					
Förvärv av balanserade utgifter för forskning m m	12	-2 213	0	-2 213	0
Förvärv av övriga immateriella anläggningstillgångar	13	0	-4 029	0	0
Förvärv av byggnader och mark	14	-265 066	-460 621	-258 156	-450 062
Försäljning av byggnader och mark		4 400	2 410	0	2 410
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	15	-3 025	-5 523	-3 025	-5 244
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		423	1 826	423	1 826
Förvärv av andelar i intresseföretag	18	-52 500	0	-52 500	0
Årets lämnade lån till intresseföretag	19	-6 544	-60 990	-6 544	-60 990
Årets amorteringar från intresseföretag	19	134 000	0	134 000	0
Ny utlåning till utomstående	21	-1 971	-1 221	-1 925	-1 203
Återbetalning av lån från utomstående	21	1 561	1 536	1 543	1 509
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-190 935	-526 612	-188 397	-511 754
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		0	-22 700	2 180	-15 850
Upptagna långfristiga lån		0	317 097	0	292 180
Amortering långfristiga lån		-24 694	0	-13 363	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-24 694	294 397	-11 183	276 330
Förändring av likvida medel		-25	25	0	0
Likvida medel vid årets början		26	1	1	1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1	26	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

Dotterbolag

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

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

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.

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 2

Nettoomsättning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter uppdelade på rörelsegren				
Bostäder	927 022	860 520	869 715	807 030
Lokaler	108 169	100 623	106 179	98 818
Övrigt	25 278	22 491	24 294	21 428
	1 060 469	983 634	1 000 188	927 276
Hysesbortfall uppdelat på rörelsegren				
Bostäder	-27 446	-15 968	-21 624	-13 075
Lokaler	-7 162	-6 660	-7 162	-6 660
Övrigt	-4 834	-3 828	-4 681	-3 661
	-39 442	-26 456	-33 467	-23 396

NOT 3

Inköp och försäljning inom koncernen

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	89 189	85 016	2 408	2 314
Andel av inköpen som avser koncernföretag	48 984	48 669	150	144

NOT 4

Leasingavtal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Operationell leasing leasegivare				
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	967 700	912 654	902 945	850 930
Mellan 2 till 5 år	60 885	63 316	55 038	54 483
Senare än 5 år	20 363	20 363	19 545	19 545
	1 048 948	996 333	977 528	924 958

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	
	2024	2023	2024	2023
Operationell leasing leasetagare				
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till:	9 201	8 579	9 176	8 563
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	5 930	5 541	5 930	5 541
Mellan 2 till 5 år	27 823	23 719	27 823	23 719
Senare än 5 år	34 779	29 649	34 779	29 649
	68 532	58 909	68 532	58 909

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

NOT 6

Ersättning till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	384	261	295	181
Skatterådgivning	236	16	236	16
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	104	106	104	106
	724	383	635	303

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.

NOT 7

Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsskötsel	145 833	141 087	135 651	133 540
Reparationer	94 402	89 810	92 373	87 746
Värme	90 600	89 224	87 547	86 235
El	31 110	31 707	28 885	29 417
Vatten	28 786	28 759	27 424	27 423
Avfallshantering	27 943	26 173	25 637	24 701
Kabel-TV och bredband	1 446	1 566	607	786
Hyresgästföreningen	1 296	1 294	1 272	1 270
Övrigt	57 287	60 169	56 942	60 072
	478 703	469 789	456 338	451 190

NOT 8

Personal

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Medelantal anställda				
Medelantalet är ett genomsnitt av antalet heltidsanställda den 1/1 och 1/12				
Medelantal anställda har varit	188	191	185	187
varav kvinnor	64	65	63	64
varav män	124	126	122	123
Löner, ersättningar m m				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	2 094	5 471	2 094	5 471
Pensionskostnader	688	739	688	739
	2 782	6 210	2 782	6 210
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	95 934	96 510	94 523	94 879
Pensionskostnader	11 824	11 565	11 778	11 408
	107 758	108 075	106 301	106 287
Sociala kostnader	38 878	39 943	38 341	39 321
Summa styrelse och övriga	149 418	154 228	147 424	151 818
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	16	16	7	7
varav kvinnor	3	3	1	1
varav män	13	13	6	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	
	2024	2023	2024	2023
Immateriella anläggningstillgångar	216	36	37	36
Förvaltningsfastigheter	143 720	136 555	131 771	124 812
Markanläggningar	12 010	10 550	10 121	8 661
Inventarier	5 582	6 724	5 397	6 516
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter och markanläggningar	173 000	0	173 000	0
	334 528	153 865	320 326	140 025

NOT 10

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Räntor	5 155	5 277	5 104	5 232
	5 155	5 277	5 104	5 232

NOT 11

Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-13	-112	-1	-101
Uppskjuten skatt	10 345	-12 334		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader			10 744	-11 791
	10 333	-12 446	10 743	-11 892
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	-112 236	52 812	-109 609	51 587
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	23 121	-10 879	22 579	-10 627
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-43 274	-1 158	-43 269	-1 156
Ej skattepliktiga intäkter	1 672	13	1 074	12
Skattemässiga justeringar	28 813	-322	30 359	-21
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-100	0	-100
Summa	10 333	-12 446	10 743	-11 892

NOT 12

Balanserade utgifter för utvecklings- arbeten och liknande arbeten

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 683	3 683	3 683	3 683
Inköp	2 213	0	2 213	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 896	3 683	5 896	3 683
Ingående avskrivningar	-3 683	-3 648	-3 683	-3 648
Årets avskrivningar	-37	-36	-37	-36
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 720	-3 683	-3 720	-3 683
Utgående redovisat värde	2 176	0	2 176	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

NOT 13

Övriga immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 029	0	0	0
Inköp	0	4 029	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 029	4 029	0	0
Årets avskrivningar	-179	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179	0	0	0
Utgående redovisat värde	3 850	4 029	0	0

NOT 14

Förvaltningsfastigheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 954 376	8 761 107	8 159 011	7 970 916
Inköp	16 920	55 468	16 920	55 468
Försäljningar/utrangeringar	-2 904	-407	0	-407
Omklassificeringar	516 276	138 208	503 649	133 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 484 669	8 954 376	8 679 580	8 159 011
Ingående avskrivningar	-2 067 465	-1 920 497	-1 927 589	-1 794 253
Försäljningar/utrangeringar	0	137	0	137
Årets avskrivningar	-155 729	-147 105	-141 892	-133 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 223 194	-2 067 465	-2 069 481	-1 927 589
Ingående nedskrivningar	-79 303	-79 303	-70 823	-70 823
Årets nedskrivningar	-79 000	0	-79 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-158 303	-79 303	-149 823	-70 823
Utgående redovisat värde	7 103 171	6 807 608	6 460 276	6 160 599
Verkligt värde	14 395 597	14 144 665	13 483 484	13 189 089

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 % (3,35 % - 8,40 %). Jämfört med föregående år har 167 fastigheter fått höjt avkastningskrav, 10 fastigheter har fått sänkt avkastningskrav, 11 fastigheter har oförändrat avkastningskrav samt en fastighet har tillkommit. Höjningen av marknadsvärdena på ca 1,7 % beror i huvudsak på investeringar i nyproduktion och större ROT-projekt.

NOT 15

Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 675	57 694	58 274	55 572
Inköp	3 025	5 523	3 025	5 244
Försäljningar/utrangeringar	-789	-2 542	-789	-2 542
Omklassificeringar	-24 340	0	-23 167	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 571	60 675	37 343	58 274
Ingående avskrivningar	-44 281	-38 899	-42 595	-37 421
Försäljningar/utrangeringar	532	1 342	532	1 342
Omklassificeringar	24 340	0	23 167	0
Årets avskrivningar	-5 582	-6 724	-5 397	-6 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 991	-44 281	-24 293	-42 595
Utgående redovisat värde	13 580	16 394	13 050	15 679

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

NOT 16

Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	592 658	325 713	586 500	324 940
Inköp	248 146	405 153	241 236	394 594
Omklassificeringar	-516 276	-138 208	-503 649	-133 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 528	592 658	324 087	586 500
Årets nedskrivningar	-94 000	0	-94 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-94 000	0	-94 000	0
Utgående redovisat värde	230 528	592 658	230 087	586 500

NOT 17

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget			2024-12-31	2023-12-31
Företag och Organisationsnummer	Säte	Antal/ Kap.andel %	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	22 896	-1 774
Strömvillan AB	9 524	330
Bilbo i Norrköping AB	44	2

Andelar i intresseföretag

KONCERNEN	Antal/Kap.andel %	2024-12-31	2023-12-31
Gamlebro AB	50/50 %	40 691	24 351
Org.nr 556791-3990			
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	625/25%	6	6
Org.nr 559372-8800			
		40 697	24 357
Gamlebro AB			
Ingående redovisat värde		24 351	19 445
Aktieägartillskott		52 500	9 830
Årets resultatandel		-36 160	-4 924
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		40 691	24 351
Utgående redovisat värde		40 691	24 351
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB			
Ingående anskaffningsvärde		6	6
Utgående redovisat värde		6	6
MODERBOLAGET			
Gamlebro AB	50/50 %	34 653	18 313
Org.nr 556791-3990			
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB	625/25%	6	6
Org.nr 559372-8800			
		34 659	18 319
Gamlebro AB			
Ingående anskaffningsvärde		27 304	17 474
Aktieägartillskott		52 500	9 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		79 804	27 304
Ingående nedskrivningar		-8 991	-4 067
Årets nedskrivningar		-36 160	-4 924
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-45 151	-8 991
Utgående redovisat värde		34 653	18 313
Brygghuset Fastighet i Norrköping AB			
Ingående anskaffningsvärde		6	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		6	6
Utgående redovisat värde		6	6

NOT 19

Fordringar hos intresseföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	208 318	157 158	208 318	157 158
Tillkommande	6 544	60 990	6 544	60 990
Avgående	-134 000	-9 830	-134 000	-9 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 862	208 318	80 862	208 318
Utgående redovisat värde	80 862	208 318	80 862	208 318

NOT 20

Uppskjuten skatt

KONCERNEN	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	2024-12-31
			Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	735 075	0	151 426
		0	151 426
			2023-12-31
Byggnader och mark	785 295	0	161 771
		0	161 771
MODERBOLAGET			2024-12-31
Byggnader och mark	706 239	0	145 485
		0	145 485
			2023-12-31
Byggnader och mark	758 395	0	156 229
		0	156 229

NOT 21

Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 662	3 977
Nya lån	1 971	1 221
Amorteringar	-1 561	-1 536
Utgående redovisat värde	4 072	3 662
MODERBOLAGET	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 644	3 950
Nya lån	1 925	1 203
Amorteringar	-1 543	-1 509
Utgående redovisat värde	4 026	3 644

NOT 22**Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avgälder för tomträtt m m	2 236	1 651	2 236	1 651
Fastighetsförsäkring	7 969	7 320	7 969	7 320
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	667	2 037	407	2 037
	10 872	11 008	10 612	11 008

NOT 23**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 24**Långfristiga skulder
till Norrköpings kommun**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Amortering efter 5 år	5 583 861	5 608 555	5 012 464	5 025 827

NOT 25**Långfristiga skulder**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
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 26**Checkräkningskredit**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	7 000 000	7 000 000	6 290 000	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.

NOT 27**Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	13 345	13 845	12 996	13 535
Förutbetalda hyresintäkter	87 761	90 621	83 212	86 358
Övrigt	27 114	28 881	26 356	27 699
	128 220	133 347	122 564	127 592

NOT 28

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	161 528	153 865	147 326	140 025
Resultat vid försäljning/utrangering av materiella anläggningstillgångar	-1 299	-2 733	0	-2 733
Nedskrivningar/reverseringar	173 000	0	173 000	0
	333 229	151 132	320 326	137 292

NOT 29

Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står			Styrelsen föreslår att	
balanserad vinst	1 531 575		i ny räkning överföres	1 432 709
årets förlust	-98 866			
	1 432 709			1 432 709

NOT 30

Eventualförpliktelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande Fastigo	2 073	1 927	2 040	1 885
	2 073	1 927	2 040	1 885

Borgensåtagande mot Fastigo kan max uppgå till redovisat belopp.

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

NOT 31

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser noterade.

NOT 32

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.

NOT 33

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.

NOT 34

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fastighetsbestånd

HYRESBOSTÄDER										
Såpkullen	Byggsår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Kommunalrådet 1	1951	1961	136 686	98	7 601	2	191	10 108	1 330	18 062
Kanslirådet 1	1948	1966	155 250	119	8 263	5	228	12 068	1 460	42 378
Törnrosa 6	1948	1962	119 216	88	6 210	3	130	9 061	1 459	28 880
Sekreteraren 5	1950	1962	20 713	12	798	9	1 484	1 202	1 506	7 492
Sekreteraren 4	1950	1981	111 119	96	5 868			9 066	1 545	30 255
Sekreteraren 3	1950	2002	184 650	139	8 697	2	79	13 250	1 524	60 053
Borgmästaren 4	1951	1972	23 675	18	1 319	1	38	1 936	1 468	5 479
Notarien 7	1952	1987	62 061	54	3 075	1	28	4 894	1 592	18 853
Notarien 5	1952	2003	61 095	48	2 733			4 412	1 614	19 713
Notarien 6	1960	1960	60 329	42	3 648	2	60	4 647	1 274	16 655
Aktuarien 1	1948	1948	23 600	22	1 362			1 982	1 455	9 111
Eknäs 22	1948	1968	14 077	12	804			1 138	1 415	3 440
Kyrkoherden 5	1946	1990	65 400	51	3 428			4 735	1 381	32 751
Totalt Såpkullen			1 037 871	799	53 806	25	2 238	78 499	1 459	293 123
Hageby										
Taket 1	1956	1956	55 374	57	4 209	1	151	5 110	1 214	21 099
Gaveln 2	1957	1971	56 456	71	3 156	8	811	5 169	1 638	36 279
Golvbet 4	1958	1969	73 746	84	5 497	5	597	6 805	1 238	29 859
Virket 1	1957	1957	57 215	64	4 168			5 510	1 322	10 991
Muren 2 + 3	1958	1958	114 084	126	8 346	2	91	10 657	1 277	12 215
Muren 4	1959	1959	36 811	36	2 790			3 423	1 227	3 532
Muren 5	1958	1958	57 235	66	4 167	1	40	5 455	1 309	16 157
Muren 6	1958	1958	55 172	72	3 894	1	89	5 380	1 382	8 206
Golvbet 3	1965	1965	49 000	46	3 753			4 553	1 213	18 259
Gaveln 3*	2000	2000	1 010							2 909
Spånet 6	1965	1965	2 028	1	106			131	1 232	199
Fogen 4	1965	1965	2 030	1	106			131	1 232	199
Falsen 4	1965	1965	2 029	1	106			135	1 278	302
Porten 6	1965	1965	206 196	202	15 744	1	313	17 816	1 132	93 288
Porten 5	1965	1965	134 355	132	10 183			11 552	1 134	60 398
Porten 17	1982	1982	1 036			1	320			1 511
Porten 4**										71
Totalt Hageby			903 777	959	66 225	20	2 412	81 827	1 236	315 473
* Garage ** Ej bebyggd										
Ljura										
Kardusen 3	1954	1954	154 429	120	8 306	2	80	12 452	1 499	114 569
Kardusen 12	1951	1951	420 772	369	22 198	11	4 120	35 428	1 596	317 929
Kardusen 11	1952	1976	348 081	270	17 730	3	1 244	27 886	1 573	127 858
Kardusen 10	1954	1976	115 389	98	5 770	1	40	9 397	1 629	57 715
Kolonien 14-15	1938	1987	26 303	18	1 350			1 875	1 389	10 596
Åkerkroken 3	1943	1963	19 129	15	1 014			1 461	1 441	7 483
Kardusen 2	1993	1993	251 435	141	13 123	5	566	17 540	1 337	87 682
Totalt Ljura			1 335 538	1 031	69 491	22	6 050	106 039	1 526	723 832

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	4	421	17 678	1 156	134 032
Ringdansen 2	1969	1989	90 164	97	7 324	13	5 776	8 561	1 169	120 201
Ringdansen 3	1969	1991	114 540	147	11 014	1	5 331	13 013	1 181	150 650
Ringdansen 4*	1970	1996				8	2 928			11 147
Ringdansen 5	1970	1992	109 996	126	10 554	3	7 644	12 337	1 169	269 310
Ringdansen 6	1970	1977	138 918	163	12 902	3	6 146	15 129	1 173	105 968
Ringdansen 7	1971	1981	125 795	183	12 741	1	98	15 171	1 191	115 357
Rotflyet 1	2018	2018	85 600	56	3 664			6 473	1 767	77 678
Totalt Ringdansen			813 737	967	73 497	33	28 344	88 360	1 202	984 344

* Centrumanläggning

Ektorp	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)
Hörnan 3	1964	1964	280 093	183	14 158	1	83	21 050	1 487	163 257
Klubben 1	1964	1964	43 163	31	2 218			3 395	1 531	29 420
Klubben 2	1964	1964	66 464	47	3 298			5 297	1 606	45 623
Klubben 3*	1964	1964								4 644
Laget 2	1964	1964	116 989	93	6 852	1	107	9 628	1 405	31 911
Kedjan 1	1964	1964	103 301	81	6 251			9 028	1 444	119 054
Domaren 1	2020	2020	169 060	82	5 154	1	108	10 721	2 080	223 542
Hörnan 4	1966	1966	57 143	36	2 904			4 688	1 614	50 263
Hörnan 5**										
Laget 1***	1965					1	88			357
Fenix 6	1992	1992	299 750	78	6 897	3	559	9 785	1 419	42 898
Fenix 2	1992	1992	Samtax med Fenix 6	81	7 059	1	87	10 268	1 455	38 077
Totalt Ektorp			1 135 963	712	54 791	8	1 032	83 860	1 531	749 045

* Garage ** Ej bebyggd *** Tvättstuga

Centrum	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)
Hatten 16	1975	1986	137 344	150	7 747	3	1 126	12 271	1 584	110 661
Flaggan 16	1959	1980	36 698	33	2 142	1	137	2 935	1 370	11 422
Flaggan 18	1984	1985	42 401	29	1 990	1	675	2 874	1 444	13 815
Svärdet 11	1904	1978	20 407	17	1 033	4	237	1 572	1 522	8 723
Svärdet 10	1900	1974	6 598	6	389			547	1 405	2 395
Elden 4	1894	1984	65 346	41	3 537	1	180	5 033	1 423	36 132
Lybeck 22	1959	1989	37 632	30	2 207	1	119	2 984	1 352	21 736
Vattenkonsten 2	1988	1988	67 200	48	3 746			5 419	1 447	50 670
Korpen 19	1957	1983	69 000	32	2 240	6	1 344	3 487	1 557	42 214
Konstantinopel 17	1857	1959	31 000			7	2 378			38 273
God Vän 22	1918	1985	17 301	12	913	1	265	1 167	1 278	10 575
God Vän 12	1924	2004				3	1 032			10 905
God Vän 34	1929	1959	28 848	17	1 877	1	50	2 315	1 233	20 543
Danserskan 1	1938	1981	23 441	16	1 468	2	92	1 772	1 207	13 681
Danserskan 2	1956	1956	27 677	20	1 535	3	581	2 033	1 324	17 492
Danserskan 3	1903	1960	11 677	17	699			956	1 367	8 811
Danserskan 4	1902	1990	21 180	18	1 143	1	30	1 603	1 402	10 312
Bommen 7	2020	2020	78 293	43	2 878	1	271	5 946	2 066	113 494
Bommen 8*	2020	2020	125 445	138	3 410	2	395	7 425	2 177	123 254
Höjden 15**	1878					2	5 085			66 169
Höjden 16	1940	1988	43 648	34	1 708	3	811	2 792	1 635	20 971
Höjden 17	1914	1959	22 879	20	1 360	3	115	1 775	1 305	15 653
Almen 9	1897	1930	24 840	17	1 608	2	125	2 018	1 255	9 883
Almen 6	1897	1974	27 400	29	1 706			2 265	1 327	7 671
Almen 7	1904	1930	19 733	15	1 239	1	90	1 567	1 265	3 855
Dalkarlen 15	1905	1985	19 078	12	1 030	3	235	1 309	1 271	10 507
Klockan 11	1907	1971	23 379	14	1 450	1	47	1 855	1 280	2 871
Klockan 10	1908	1971	20 021	18	1 151	1	93	1 618	1 406	2 565
Klockan 14	1946	1974	36 038	33	2 142	1	147	2 884	1 346	9 738
Totalt Centrum			1 084 504	859	52 348	55	15 660	78 420	1 498	814 990

* Studentlägenheter, delvis 10 månadershyror ** Vårdboende

Östantill	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Munken 18*	1985	1985	6 110							32 626
Gamla Varvet 1**			43 782							14 011
Kolhagen 1**			7 500							11 106
Åboden 2**			11 950							16 866
Ritsaren 8	1967	1967	7 921			6	2 645			36 136
Sumpen 6	1964	1964	171 334	153	10 139	2	111	18 163	1 791	199 039
Kannan 18	1973	1973	123 255	106	6 222	4	377	9 578	1 539	63 581
Granen 9	1972	1983	158 532	152	7 903	1	105	13 428	1 699	91 123
Grundverket 10	1976	1976	148 920	139	8 358	1	275	11 770	1 408	66 780
Trasten 11	1987	1987	51 015	36	2 826	1	73	4 094	1 449	14 725
Lärkan 4	1900	1982	23 225	27	1 365	1	43	1 885	1 381	8 786
Lärkan 3	1900	1973	12 204	16	729			1 034	1 419	2 970
Lärkan 10	1900	1973	12 404	16	729			1 047	1 436	4 419
Lärkan 8	1898	2020	30 600	24	1 505			2 708	1 799	54 371
Smedjan 9	1892	1984	27 846	21	1 544	3	261	2 206	1 429	20 129
Brynjan 1	1948	1986	16 863	13	1 036			1 338	1 292	8 314
Ladan 6	1987	1987	22 437	19	1 305			1 816	1 391	11 933
Vallen 2	1931	1970	18 337	15	1 048			1 355	1 293	7 497
Vallen 1	1930	1984	34 433	22	1 835	5	354	2 298	1 252	14 989
Vallen 11	1932	1983	12 230	7	709			864	1 219	3 945
Kärven 10	1933	1984	13 290	9	719			981	1 365	4 695
Kärven 8	1933	1985	14 085	9	750			1 020	1 361	3 886
Aktern 1	2023		53 501	54	3 514			6 501	1 850	142 668
Fotogenen 2*	1976	1976	5 493			1	1 350			7 508
Vulkan 8***	1995	1995	12 702							155 099
Totalt Östantill			1 039 969	838	52 236	25	5 594	82 088	1 571	997 195

* Industribyggnad ** Ej bebyggd *** Lagerbyggnad

Nordantill	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Plysaren 10	1968	1968	122 713	90	7 454	2	744	9 118	1 223	47 178
Plysaren 16	1968	1968	119 589	94	7 488			9 185	1 227	31 493
Plysaren 15	1968	1968	114 988	88	7 092	3	514	8 726	1 230	30 187
Vargen 6	1900	1981	21 241	15	1 171	3	520	1 446	1 235	12 334
Vargen 4	1925	1972	19 200	23	1 164			1 542	1 325	1 942
Vesslan 8	1897	1971	7 668	11	436			634	1 455	1 693
Vesslan 4	1904	1973	8 530	10	524			684	1 305	1 552
Vesslan 11	1904	1973	8 446	11	511			691	1 352	2 211
Vesslan 10	1905	1973	16 800	8	534			660	1 236	2 320
Vesslan 9	1905	1973	Samtax med Vesslan 10	8	532			666	1 252	572
Vesslan 12	1904	1973	23 000	28	1 377			1 837	1 334	2 538
Krukan 14	1929	1984	15 723	11	878	2	196	1 174	1 337	6 790
Källan 9	1975	1975	15 309	14	936			1 284	1 372	2 144
Källan 8	1904	1975	62 008	63	3 736	4	184	5 160	1 381	17 257
Täppan 21	1914	1981	28 877	27	1 731	1	135	2 286	1 321	8 981
Bladet 17	1911	1986	9 196	8	542			747	1 378	3 862
Bladet 21	1904	1950	17 832	19	1 158	1	46	1 476	1 275	4 343
Bladet 18	1910	1960	7 519	7	493			594	1 204	2 319
Bladet 19	1903	1985	26 800	31	1 631			2 086	1 279	8 617
Bladet 20	1990	1990	100 378	59	4 719	4	1 068	6 611	1 401	35 704
Pokalen 25	1946	1983	22 306	17	1 357	3	170	1 709	1 259	10 849
Hängasken 4	2021	2021	76 400	42	2 891			5 831	2 017	100 297
Rosenträdet 2	1946	1946	24 000	24	1 820			2 244	1 233	16 822
Trådan 2	1957	1957	65 194	70	4 494			6 297	1 401	45 098
Tuvan 4	1960	1960	63 400	84	4 376			6 041	1 380	55 577
Totalt Nordantill			997 117	862	59 045	23	3 577	78 729	1 333	452 684

Åby	Byggår	Vårdeår	Taxerings- värde (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m ²)	Antal lokaler	Yta lokaler (m ²)	Bruttohyra bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	Bokförda värden (tkr)
Häradssveden 4:1	1951	1959	28 902	36	2 049	2	66	3 080	1 503	31 384
Häradssveden 4:2	1951	1959	Samtax med Häradssveden 4:1	15	948	1	44	1 483	1 564	26 979
Klingstadlotten 1:129*	1953	1953								308
Röjningen 2:57	1953	1953	66 760	59	3 681	11	354	4 767	1 295	21 063
Röjningen 2:79	1953	1953	Samtax med Röjningen 2:57	54	3 008	1	88	3 987	1 325	13 795
Röjningen 2:84	1962	1962	59 801	36	2 274			2 791	1 227	17 916
Röjningen 2:88	1962	1962	Samtax med Röjningen 2:84	36	2 349	1	85	2 754	1 172	11 816
Röjningen 2:89	1962	1962	Samtax med Röjningen 2:84	27	1 869			2 114	1 131	14 379
Åby 10:2	1983	1983	101 100	128	9 481	4	605	12 130	1 279	54 180
Åby 10:28**	1983	1983	Samtax med Åby 10:2							22
Jursla 16:1	1966	1978	34 484	53	3 725	2	13	4 378	1 175	13 970
Ättetorp 2:2	1970	1970	226 570	75	5 049			5 048	1 000	15 608
Ättetorp 2:3	1970	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	79	5 084	3	499	5 191	1 021	17 079
Ättetorp 2:4	1968	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	73	5 043			5 077	1 007	16 075
Ättetorp 2:5	1972	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	53	3 763			3 723	989	15 338
Ättetorp 2:6	1971	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	59	4 225			4 155	984	12 402
Ättetorp 2:7	1970	1970	Samtax med Ättetorp 2:2	62	4 746			4 638	977	14 418
Totalt Åby			517 617	845	57 294	25	1 754	65 317	1 140	296 730
* Värmecentral ** Garage										
Skärblacka										
Kullerstads-Åby 1:126	1965	1973	21 958	52	3 078			3 748	1 218	11 867
Kullerstads-Åby 1:127	1965	1972	11 732	24	1 620	1	74	1 940	1 197	6 729
Kullerstads 13:1	1966	1988	62 760	99	8 263	6	610	9 265	1 121	36 253
Kullerstads-Åby 1:122	2020	2020	22 630	30	1 464			2 571	1 756	44 227
Kullerstads-Åby 1:119			2 560							69
Totalt Skärblacka			121 640	205	14 425	7	684	17 525	1 215	99 145
Krokek										
Krokeks-Hult 1:169*										4 400
Krokeks-Hult 1:179	1962	1974	16 924	32	1 626	1	55	2 292	1 410	6 588
Krokeks-Hult 1:172	1993	1993	14 046	20	1 230	2	122	1 733	1 409	8 361
Råssla 1:117**	2008			14	821	4	4 243	1 171	1 426	68 679
Råssla 1:255	1968	1968	42 564	61	4 707	3	218	5 407	1 149	17 431
Krokeks-Hult 1:195***	1988	1988	17 969	24	2 033	1	85	2 226	1 095	12 816
Kvarsebo 3:46***	1991	1991	12 410	13	1 008			963	955	5 635
Totalt Krokek			103 913	164	11 425	11	4 723	13 792	1 207	119 510
* Markreserv ** Vårdboende *** Kallhyra										
Klockaretorpet										
Cittran 1	1977	1977	60 417	60	3 657	1	250	4 952	1 354	12 686
Bastuban 1	1975	1975	72 955	61	4 969	2	256	6 609	1 330	16 311
Saxofonen 1	1977	1977	101 445	80	7 808	1	157	10 106	1 294	28 993
Spinetten 3	1979	1979	31 635	33	3 115			4 523	1 452	57 996
Spinetten 1	1977	1977	33 385	27	2 660			3 426	1 288	16 920
Klarinetten 5	1981	1981	124 458	113	8 538	5	480	10 810	1 266	33 620
Valthornet 128	1983	1983	125 577	103	8 834	1	323	11 575	1 310	52 646
Trombonen 1	1984	1984	128 261	102	9 084	1	323	11 965	1 317	49 452
Trombonen 3	1986	1986	152 276	111	9 677	3	766	12 872	1 330	60 090
Klarinetten 3	1982	1991	6 483			8	1 471			16 997
Tjuren 3	1929	1989	20 800	12	1 052			1 425	1 355	9 319
Mesen 13	2020	2020	100 200	45	2 960	1	110	6 035	2 039	122 115
Lyran 1*	2012					2	5 728			132 661
Totalt Klockaretorpet			957 892	747	62 354	25	9 864	84 298	1 352	609 807
* Vårdboende										
SUMMA HYRESBOSTÄDER			10 049 538	8 988	626 937	279	81 932	858 754	1 370	6 460 276

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	1948	22 400	43	1 075			1 914	1 780	11 422
Dalkarlen 16*	1999/2016	1999	161 400	252	5 642			13 638	2 417	121 511
Konstantinopel 4*	2003	2003	41 400	57	1 473			3 255	2 210	25 315
Klockan 20*	2015	2015	78 000	99	2 440			6 109	2 504	74 623
Täppan 5*	1902	1997	12 876	25	391	1	161	869	2 221	8 670
Busken 3*	1935	1997	23 721	39	815	1	123	1 868	2 292	10 558
Vågskålen 8*	1975	1986	94 408	130	2 633	2	1 047	6 556	2 490	49 092
TOTALT STUDENTBO			434 205	645	14 469	4	1 331	34 210	2 364	301 192

* 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	2015	91 600	43	3 093			5 786	1 871	89 728
Ormen 22	2016	2016	126 000	56	4 044			7 611	1 882	104 193
Ormen 23	2016	2016	92 800	41	2 986			5 625	1 884	87 621
Ormen 24	2016	2016	63 200	28	2 035			3 806	1 870	60 162
TOTALT STRÖMVILLAN			373 600	168	12 158			22 827	1 878	341 704

SUMMA HYRESBOSTÄDER KONCERN			10 857 343	9 801	653 564	283	83 263	915 791	1 401	7 103 171
------------------------------------	--	--	-------------------	--------------	----------------	------------	---------------	----------------	--------------	------------------

