

2012



**DU ÄR HEMMA**  
HYRESBOSTÄDER



## VD HAR ORDET

Det här är nu tredje året du får årsredovisningen presenterad ihop med vår CSR-redovisning.

Båda är starkt sammankopplade eftersom ekonomisk hållbarhet är en viktig nyckel för att vi ska leva upp till vårt omfattande och ansvarsfulla uppdrag. Det innebär att förse staden med attraktiva bostäder, att utveckla våra bostadsområden, investera i klimatsmarta lösningar och ta socialt ansvar i olika former. Det innebär också att vi ska vara till allmän nytta utifrån långsiktig hållbarhet samtidigt som verksamheten ska drivas på affärsmässiga grunder och på marknadens villkor.

Vår målbild och strävan är att bli Norrköpings mest attraktiva bostadsbolag. Med det i sikte ska vi leva upp till våra ägardirektiv och möta de förväntningar som norrköpingsborna har på oss.

För att ta oss an uppdraget och också bidra till kommunens vision om "det goda livet i Norrköping" gäller att vi har ett långsiktigt perspektiv samtidigt som vi varje dag, i vår vardag, arbetar med ständiga förbättringar. Dessa perspektiv behövs för att vi ska vara framgångsrika i vårt arbete. Vi vill ständigt öka vår affärsmässighet, utveckla relationerna med hyresgäster och våra samarbetspartners samtidigt som vi utvecklar våra fastigheter och bostadsområden på ett miljövänligt sätt. De hårda parametrarna behöver balanseras med de mjuka – både på daglig basis och på lång sikt.

Allt vårt CSR-arbete handlar dock om långsiktigt ansvar; att medvetet och strategiskt jobba med hållbarhet på många områden. För att nå våra mål. Införliva förväntningar. Vara till allmänhetens nytta. I den skrift du nu håller i din hand redovisar vi hur vi går tillväga för att lyckas.

Utöver denna skrift vill jag även rekommendera att du läser "Magasinet Hemma" - vår "populärversion" av årsredovisningen. De två skrifterna ger tillsammans en bredare bild av allt vi gör och hur vi arbetar för att lyckas.



### **GUNNAR BOQUIST, VD**

*Norrköping, mars 2013*

## FINANSIERING OCH RISKER

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

### Finansiell riskhantering

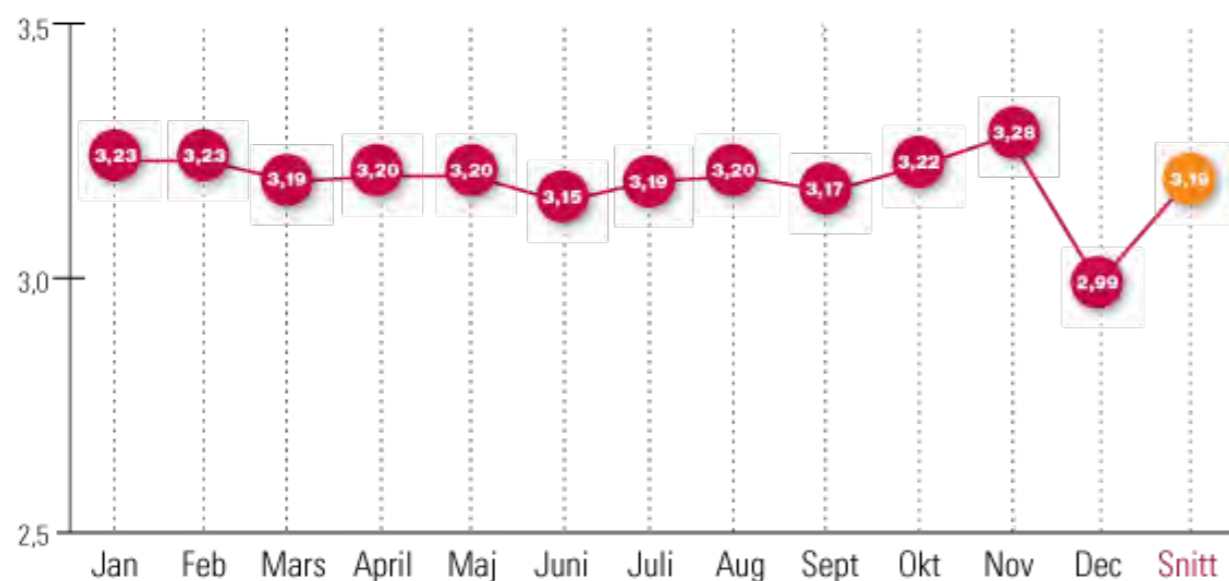
Ränterisken hanteras av internbanken enligt en finansinstruktion, som reglerar hur stor del av finansieringen som kan läggas inom olika löptidssegment.

År	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-
Norm %	40	20	20	20			
Intervall %	10-60	0-30	0-30	0-30	0-30	0-30	0-40
Utfall %	32	19	15	6	9	2	17

### Låneportfölj

Den finansiella nettoskulden uppgick per balansdagen till 3 661 Mkr (3 606 Mkr). För 2012 blev den genomsnittliga upplåningsräntan 3,19 % (3,28 %). Ränteutvecklingen för portföljen redovisas i nedanstående diagram.

## RÄNTEUTVECKLING 2012



## FEMÅRSÖVERSIKT

### 1. Driftresultat

Resultat före jämförelsestörande poster, avskrivningar och finansiella poster.

### 2. Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### 3. Avkastning på eget kapital

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

### 4. Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### 5. Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

RESULTATRÄKNING, Mkr	2012	2011	2010	2009	2008
Hysesintäkter	808	771	752	740	707
Övriga förvaltningsintäkter	25	25	24	26	30
Kostnader för underhåll, drift och administration	-559	-524	-520	-493	-485
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-22	-21	-20	-20	-16
Avskrivningar	-87	-83	-81	-83	-71
<b>Rörelseresultat exklusive engångsposter</b>	<b>166</b>	<b>169</b>	<b>154</b>	<b>171</b>	<b>165</b>
Finansiella intäkter	1	1	1	2	3
Finansiella kostnader	-118	-119	-109	-110	-141
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>46</b>	<b>62</b>	<b>27</b>
Reavinst vid försäljning av fastigheter/aktier	10	0	20	7	3
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>59</b>	<b>51</b>	<b>66</b>	<b>69</b>	<b>30</b>
Koncernbidrag	-5				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>53</b>	<b>51</b>	<b>66</b>	<b>69</b>	<b>30</b>
Skatt	5	-1	-4	-1	1
<b>Årets resultat</b>	<b>58</b>	<b>50</b>	<b>62</b>	<b>68</b>	<b>32</b>

BALANSRÄKNING, Mkr	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Tillgångar</b>					
Byggnader, mark och markanläggningar	4 421	4 331	4 186	4 197	4 174
Övriga anläggningstillgångar	7	8	7	8	9
Omsättningstillgångar	34	25	23	26	28
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 462</b>	<b>4 364</b>	<b>4 216</b>	<b>4 231</b>	<b>4 211</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital	567	522	474	423	359
Avsättningar	47	50	50	51	50
Långfristiga skulder	3 661	3 606	3 508	3 612	3 637
Kortfristiga skulder	187	186	184	145	165
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>4 462</b>	<b>4 364</b>	<b>4 216</b>	<b>4 231</b>	<b>4 211</b>

NYCKELTAL	2012	2011	2010	2009	2008
Driftresultat	253	251	235	250	236
Genomsnittlig ränta, brutto i %	3,2	3,3	3,0	3,0	3,8
Räntetäckningsgrad i %	1,4	1,4	1,4	1,6	1,2
Soliditet i %	12,7	12,0	11,2	10,0	8,5
Marknadsjusterad soliditet i %	41,0	36,0	35,0	33,0	31,0
Avkastning på eget kapital i %	10,8	10,3	14,7	17,6	8,8
Avkastning på totalt kapital i %	4,0	3,9	4,1	4,2	4,1
Investeringar, Mkr	192	228	86	139	335
Uthyrningsgrad lgh i %	98,8	98,8	98,2	97,0	96,3
Antal tillsvidareanställda per årsskiftet	147	146	139	140	134

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Hyresbostäder i Norrköping AB**

Org nr 556064-5847

**Allmänt om verksamheten**

Hyresbostäder i Norrköping AB är ett av Norrköpings 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, Hyresbostädernashus 1 i Norrköping AB, Borteknik i Norrköping AB, Fastighets AB Strömsholmen i Norrköping samt Strömvillan AB.

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och till fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO).

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

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

BoTeknik i Norrköping AB har till uppgift att bedriva teknisk fastighetsförvaltning såsom reparationer och fastig-

hetsservice inom koncernens fastighetsbestånd.

Hyresbostädernashus 1 i Norrköping AB bedriver ingen verksamhet.

Strömvillan AB förvärvades 30/11 2012. Bolaget innehar i huvudsak byggklar mark.

Den ekonomiska förvaltningen i dotterföretagen handhas av moderföretaget.

**Fastigheterna****Bestånd**

Koncernen äger och förvaltar 197 (194) fastigheter innehållande 10 518 (10 564) lägenheter och 304 (312) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 728 650 kvm (731 452 kvm) och den totala ytan för lokaler uppgår till 84 615 kvm (78 329 kvm). Moderföretagets 180 (178) fastigheter innehåller 9 564 (9 610) lägenheter med en yta på 694 764 kvm (697 566 kvm) och 289 (297) lokaler med en yta på 82 126 kvm (75 830 kvm).

**Marknadsvärdering**

En marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts. Värderingen visar ett värde på koncernens fastigheter på drygt 7 600 Mkr, vilket är ca 3 300 Mkr högre än det bokförda värdet och en ökning med ca 6 % i jämförelse med förgående år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 5 639 Mkr (5 635 Mkr).

**Personal**

Medelantalet helårsanställda i moderföretaget har under året varit 105 (90) varav 49 (41) kvinnor och 56 (49) män, och i koncernen 153 (140), varav 54 (43) kvinnor och 99 (97) män. I siffrorna ingår både tjänstlediga och deras vikarier.

**Marknad**

Vakanserna har under 2012 varit fortsatt mycket få, och vid årets utgång fanns det 13 tillgängliga lägenheter att erbjuda någon av de drygt 20 500 personer som står i vår bostadskö. Vakanserna låg konstant under 1 % över året och omflyttningen för helåret blev 18 %, att jämföra med 23-24 % för tre år sedan. Båda siffrorna är tydliga bevis för att det i Norrköping nu råder bostadsbrist och att vi dessutom närmar oss en s.k. inläsningseffekt på bostadsmarknaden.

Kombinationen av nästan obefintlig nyproduktion av bostäder och den positiva befolkningsökningen leder till brist på bostäder. Detta verkar i sin tur hämmande på stadens utveckling. Det är glädjande att våra bostäder efterfrågas, men samtidigt problematiskt då vårt uppdrag att tillgodose Norrköpingsbornas behov av attraktiva och tillgängliga bo-

städer är svårt att uppfylla. För att kunna möta behoven fortsätter vi vårt arbete med att producera bostäder i närtid. Vi är t.ex. i startgroparna att producera upp till 300 nya lägenheter i Kneippen fram till år 2016, men också i färd med att skapa byggbar mark för framtida etableringar kring resecentrum och inre hamnen.

Uthyrningsgraden i moderföretaget, beräknad som hyresintäkter för uthyrda lägenheter i förhållande till total bruttohyra för lägenheter, uppgick under året till 99,0 % (99,0 %). Motsvarande siffra för koncernen var 98,8 % (98,8 %).

**Hyresnivå**

I förhandling mellan företaget och Hyresgästföreningen avseende 2012 års hyror träffades en överenskommelse om en höjning med 2,5 % från 1 januari 2012.

För 2013 har en överenskommelse om hyresjustering med 1,75 % från 1 februari träffats.

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

**Ekonomi****Resultat**

Koncernens resultat uppgick till 58,4 Mkr (50,2 Mkr).

Fastigheterna, med ett bokfört värde i koncernen av 4 420,6 Mkr (4 322,4 Mkr), gav under 2012 ett driftnetto beräknat som resultat före jämförelsestörande poster, avskrivningar och finansiella poster på 252,7 Mkr (251,4 Mkr).

**Investeringar och fastighetsunderhåll**

Koncernens bruttoinvesteringar uppgick till 191,8 Mkr (228,1 Mkr). Under året har flera stora ombyggnadsprojekt bedrivits, bl a fortsatt omdaning av bostadsområdet Ljura. Inflyttning har skett under året i vårt nyproducerade äldreboendet kv Lyran i Kneippen Syd.

Totalt har underhåll och reparationer i koncernen genomförts för 218,1 Mkr (192,8 Mkr) under 2012.

**Finansverksamhetens resultat**

Finansnettot (räntebidrag och övriga

ränteutgifter minus räntekostnader) i koncernen uppgick till -116,7 Mkr (-117,7 Mkr).

**Finansiell ställning**

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 566,7 Mkr (522,1 Mkr). Soliditeten, beräknad som eget kapital i förhållande till balansslutningen, uppgick till 12,7 % (12 %).

Den justerade soliditeten i koncernen, som tar hänsyn till marknadsvärderade tillgångar, uppgick till ca 41 % (36 %). I beräkningen för 2012 har uppskjuten skatt beaktats med 22 % på skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokförda värdet.

Koncernens likvida medel uppgick per balansdagen till 0,3 Mkr (0,2 Mkr).

Genom beslut av kommunfullmäktige ska bolagets kort- och långfristiga upplåning ske genom kommunens internbank. Internbanken garanterar finansiering av de kreditbehov som bolaget anmäler. Skulden per balansdagen uppgick i koncernen till 3 661,2 Mkr (3 605,6 Mkr) och i moderföretaget till 3 425,0 (3 364,5 Mkr).

Den genomsnittliga räntesatsen på fastighetslånen uppgick till 3,19 % (3,28 %).

**Information om risker och osäkerhetsfaktorer**

Hyresbostäder i Norrköping AB:s möjligheter att på kort sikt påverka resultatet i den löpande verksamheten är begränsade. Hyresintäkten från bostäder byggs på tillsvidareavtal med rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet med tre månaders varsel. Intäkter från lokaler är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal. Rörelsekostnaderna är svåra att förändra i ett kort perspektiv med bibehållen service och kvalitet. Lönsamheten och verksamheten påverkas av bl.a. konjunkturen och ränteläget. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsbolag krävs därför lång framförhållning. Styrelsen och ledningen arbetar med affärsplaner på fem års sikt och Affärsplan 2017 behandlar olika risker och osäkerhetsfaktorer i omvärlden och i närvärlden som påverkar företagets lönsamhet och verksamhet, vilket kort sammanfattas nedan.

**Hyresutvecklingen**

Hyresutvecklingen för bostäder följer av lokala förhandlingar mellan bolaget och Hyresgästföreningen.

Hyresnivån för uthyrda lokaler med avtalsstider på tre år eller mer än normalt bundna till konsumentprisindex. Hyresförändringar sker när avtalen förnyas.

**Hyresförluster vakanta bostäder**

Bolagets fastighetsbestånd finns i Norrköpings kommun och vakansgraden påverkas därför bl.a. av folkmängd och befolkningsutveckling i kommun samt hur antalet personer i sysselsättning utvecklas. Dessutom påverkas vakanserna av utbudet på nya bostäder. Med tanke på det gynnsamma ränteläget är också bostadsrätter och äganderätter starka konkurrenter.

**Drift och underhåll**

Kostnaderna för drift och underhåll är svåra att påverka på kort sikt. Bolaget arbetar aktivt med att minska fastigheternas energianvändning och därmed sänka driftkostnaderna. Upphandling av el görs regelbundet på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna.

Bolaget arbetar målmedvetet med uppföljning av vilka underhållsprojekt som skall genomföras för att på sikt bidra till minskade oförutsedda riskkostnader eller kostnadsökningar. Ett stort innehav av "miljonprogramsområden" bidrar till ett stort rådande underhållsbehov.

**Finansiella risker**

Företagets verksamhet finansieras genom en checkräkningskredit hos Norrköpings kommun. Som en följd av det är bolaget exponerat för en ränterisk. En ränteuppgång påverkar koncernens resultat och kassaflöde negativt, inte minst mot bakgrund av koncernens skuldsättningsgrad.

**Övrigt**

Lagstadgade förändringar avseende bl.a. fastighetsskatt utgör risker.

**Information om icke finansiella resultatindikationer**

Bolaget genomför kontunerliga undersökningar hos invånare i Norrköpings kommun och boende hos Hyresbostä-

der. Dessutom görs det regelbundet en medarbetarundersökning. Våra undersökningar leder fram till beslut om olika åtgärder inom företaget.

#### Miljöpåverkan

Ingen verksamhet för vilken tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2012.

#### Ägardirektiv och måluppfyllelse

Företaget uppfyller de mål som sattes upp kring ekonomin, verksamhet och inriktning, framför allt med avseende på

hyresgästinflytande och socialt ansvar. Resultatkravet för året var satt till 31 Mkr, vilket infriades.

#### Utsikter för 2013

Vi fortsätter att arbeta med att förbättra vår resultatutveckling, stärka vår konkurrenskraft genom att ha kompetenta och engagerade medarbetare samt att ha en mycket hög aktivitetsgrad av gällande nyproduktion och energieffektiviseringar.

Med tidigare års goda ekonomiska utveckling som bas fortsätter nu också arbetet med att öka värdet i vårt befintliga fastighetsbestånd - inte minst genom

att fortsätta vårt redan stora underhållsarbete med ytterligare drygt 80 Mkr per år. Från och med fjolåret och under kommande femårsperioden innebär detta att vi årligen satsar drygt 300 mkr på olika underhållsinsatser - allt från stambyten, badrumsrenoveringar, energiinstallationer och totalrenoveringar till upprustning av utemiljöer, skalskydd, tak och inre underhåll. Inte alla, men det stora flertalet av våra hyresgäster kommer att märka av denna satsning under de kommande åren.

#### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

balanserad vinst	384 167 492
årets vinst	54 630 194
	<b>438 797 686</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	14 700 000
i ny räkning överföres	409 397 686
	<b>424 097 686</b>

## RESULTATRÄKNING

Belopp i Kkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2012	2011	2012	2011
<b>FASTIGHETSRORELSEN</b>					
<b>Nettoomsättning</b>					
Hyresintäkter		807 916	770 998	765 514	729 644
Övriga förvaltningsintäkter		25 325	25 344	23 858	24 973
<b>Summa nettoomsättning</b>	1	<b>833 241</b>	<b>796 342</b>	<b>789 372</b>	<b>754 617</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Underhållskostnader		-146 568	-122 589	-140 736	-116 336
Driftskostnader	3	-364 994	-353 336	-347 403	-336 710
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-21 794	-20 715	-20 598	-19 424
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-86 914	-82 597	-79 954	-75 851
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-620 270</b>	<b>-579 237</b>	<b>-588 691</b>	<b>-548 321</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>212 971</b>	<b>217 105</b>	<b>200 681</b>	<b>206 296</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-47 227	-48 254	-47 206	-48 237
Resultat vid försäljning av fastigheter		9 658	0	0	0
		<b>-37 569</b>	<b>-48 254</b>	<b>-37 548</b>	<b>-48 237</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	2, 5	<b>175 402</b>	<b>168 851</b>	<b>163 133</b>	<b>158 059</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 136	1 044	1 107	1 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-117 870	-118 772	-110 050	-110 641
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-116 734</b>	<b>-117 728</b>	<b>-108 943</b>	<b>-109 623</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>58 668</b>	<b>51 123</b>	<b>54 190</b>	<b>48 436</b>
Bokslutsdispositioner - lämnade koncernbidrag		-5 300	0	-	-
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>53 368</b>	<b>51 123</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skatt på årets resultat	8	5 051	-924	440	-176
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>58 419</b>	<b>50 199</b>	<b>54 630</b>	<b>48 260</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i Kkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Balanserade utgifter för dataprogram	9	954	617	954	617
		954	<b>617</b>	954	<b>617</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	10, 13	3 926 044	3 752 554	3 605 942	3 434 120
Mark	11, 13	397 079	356 961	296 880	293 897
Markanläggningar	12	17 469	15 056	16 958	14 387
Underhållslånepost	14	0	0	0	0
Ersättningslånepost	15	0	0	0	0
Inventarier	16	6 628	7 807	4 516	6 853
Pågående ny- och ombyggnader	17	73 423	198 415	59 964	195 895
		<b>4 420 643</b>	<b>4 330 793</b>	<b>3 984 260</b>	<b>3 945 152</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	18	–	–	123 105	95 036
Andra långfristiga värdepappersinnehav		41	41	41	41
Andra långfristiga fordringar	19	6 089	7 178	6 071	7 178
		<b>6 130</b>	<b>7 219</b>	<b>129 217</b>	<b>102 255</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 427 727</b>	<b>4 338 629</b>	<b>4 114 431</b>	<b>4 048 024</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager m.m.</b>					
Råvaror och förnödenheter		1 649	1 515	–	–
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		3 599	3 689	3 475	3 522
Fordringar Norrköpings kommun		116	0	116	0
Fordringar hos koncernföretag		–	–	27 103	1 533
Skattefordringar		1 313	1 295	–	–
Övriga fordringar		20 154	6 869	17 794	6 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 290	11 762	7 144	11 327
		<b>32 472</b>	<b>23 615</b>	<b>55 632</b>	<b>23 193</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>269</b>	<b>206</b>	<b>3</b>	<b>11</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 390</b>	<b>25 336</b>	<b>55 635</b>	<b>23 204</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 462 117</b>	<b>4 363 965</b>	<b>4 170 066</b>	<b>4 071 228</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i Kkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital (2 500 aktier, kvotvärdet uppgår till 10 000 kr/st)		25 000	25 000	25 000	25 000
Bundna reserver		40 130	40 130	–	–
Reservfond		–	–	39 455	39 455
		<b>65 130</b>	<b>65 130</b>	<b>64 455</b>	<b>64 455</b>
Balanserad vinst		443 148	406 774	384 167	349 732
Årets resultat		58 419	50 199	54 630	48 260
		<b>501 567</b>	<b>456 973</b>	<b>438 797</b>	<b>397 992</b>
	21	<b>566 697</b>	<b>522 103</b>	<b>503 252</b>	<b>462 447</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för uppskjuten skatteskuld	22	44 946	49 998	17 072	17 513
Övriga avsättningar	23	1 959	0	0	0
		<b>46 905</b>	<b>49 998</b>	<b>17 072</b>	<b>17 513</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till Norrköpings kommun	24	3 661 213	3 605 597	3 425 020	3 364 548
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 661 213</b>	<b>3 605 597</b>	<b>3 425 020</b>	<b>3 364 548</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		69 775	79 949	65 239	76 018
Skulder till Norrköpings kommun		184	1 719	171	1 719
Skulder till koncernföretag		2 309	26	57 387	58 640
Skulder till systerbolag i Norrköping Rådhus AB		5 300	3 175	2 253	18
Aktuella skatteskulder		477	1 849	399	1 496
Övriga skulder		7 379	6 418	5 032	3 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	101 878	93 131	94 241	84 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>187 302</b>	<b>186 267</b>	<b>224 722</b>	<b>226 720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 462 117</b>	<b>4 363 965</b>	<b>4 170 066</b>	<b>4 071 228</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>					
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	26	976	935	673	650

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Kkr	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2012	2011	2012	2011
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	53 368	52 607	54 190	48 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	81 379	80 982	69 753	75 718
	<b>134 747</b>	<b>133 589</b>	<b>123 943</b>	<b>124 154</b>
Betald skatt	-1 391	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>133 356</b>	<b>133 589</b>	<b>123 943</b>	<b>124 154</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-134	11	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-8 839	-7 580	-32 439	-6 601
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulderna	2 407	7 174	-1 998	5 382
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>126 790</b>	<b>133 194</b>	<b>89 506</b>	<b>122 935</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterbolag	-	-	-27 169	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-491	0	-491	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-193 868	-228 317	-133 460	-224 850
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	24 752	129	24 752	129
Förvärv av finansiella tillgångar	1 089	0	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-168 518</b>	<b>-228 188</b>	<b>-136 368</b>	<b>-224 721</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Erhållen/lämnade aktieägartillskott	-	-	-900	-300
Upptagna lån	55 616	98 943	60 472	98 943
Amortering av lån	0	-4 066	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	0	-358	1 107	-358
Lämnat koncernbidrag	0	-3 175	-	-
Utbetald utdelning	-13 825	0	-	-
Lämnad utdelning	-	-	-13 825	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>41 791</b>	<b>91 344</b>	<b>46 854</b>	<b>98 285</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>63</b>	<b>-3 650</b>	<b>-8</b>	<b>-3 501</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>206</b>	<b>3 856</b>	<b>11</b>	<b>3 512</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>269</b>	<b>206</b>	<b>3</b>	<b>11</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

## Betalda räntor

Erhållen ränta	1 136	1 044	1 107	1 062
Erlagd ränta	-117 870	-118 772	-110 050	-110 689

## Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	<b>269</b>	<b>206</b>	<b>3</b>	<b>11</b>
----------------	------------	------------	----------	-----------

## Ej utnyttjade krediter

Förutom ovanstående har koncernen även utnyttjad checkräkningskredit på koncernkonto, se not 24.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## Redovisnings- och värderingsprinciper

## Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall Redovisningsrådets rekommendationer eller annan princip tillämpas, så framgår detta av nedstående avsnitt med undantag för BFNAR 2008:1 det s k "K2-regelverket".

## Värderingsprinciper m m

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgångar i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de genererar ekonomiska fördelar som över- stiger den ursprungliga prestandan för tillgången. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

## Bolagets fastighetsbestånd (inom materiella anläggningstillgångar)

Bolagets fastigheter är upptagna till anskaffningsvärden med avdrag för linjära avskrivningar enligt plan med nedstående undantag.

## Nedskrivning av anläggningstillgångar

Nedskrivning av enskild fastighet har gjorts i de fall där bolaget identifierat en värdenedgång och denna värdenedgång ansetts vara bestående. Totalt ackumulerade nedskrivningar framgår av not 10-15.

## Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med eventuellt beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod vilken bolaget löpande går igenom och uppdaterar per fastighet. Avskrivningarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

## Moderföretaget och koncernen

Byggnader	1,2-2 %
Styr- och övervakningsutrustning, datanät, som ingår i byggnad	10-20 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier	10-33,33 %
Fastighetsinventarier som ingår i byggnad	10 %

## Pågående ny- och ombyggnader

Pågående ny- och ombyggnader har värderats till direkta produktionskostnader samt del av indirekta kostnader.

## Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för forskning och utveckling redovisas enligt RR 15 Immateriella tillgångar. Rekommendationen innebär bland annat att en immateriell tillgång redovisas endast när tillgången är identifierbar, kontroll innehas över tillgången och att den förväntas ge framtida ekonomiska fördelar. Bolagets forskningskostnader kostnadsförs i den period de uppkommer. I bolaget redovisas utgifter för utveckling som immateriell tillgång, utöver de allmänna kraven angivna ovan, endast under förutsättning att det är tekniskt och finansiellt möjligt att färdigställa tillgången, avsikten är och förutsättning finns att tillgången kan användas i verksamheten eller säljas samt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I bolagets balansräkning av utvecklingskostnaderna upptagna till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

## Avskrivningsprinciper för immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med restvärde. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

## Moderföretaget och koncernen

Balanserade utgifter för dataprogram 20%

## Hyres- och kundfordringar

Hyres- och kundfordringar har värderats till de belopp som beräknas inflyta.

## Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dessa anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balans- dagen enligt BFNAR 2000:3. Med nettoförsäljningsvärdet avses varors beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Varulagret har beräknats enligt först in- och först ut-principen. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

## Redovisning av intäkter

Redovisning av intäkter sker enligt Redovisningsrådets rekommendation nr 11, Intäkter. Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas i takt med att väsentliga risker och förmåner som är förknippade med koncernens tjänster överförs till kunden och att koncernen inte heller utövar någon reell kontroll över de sålda tjänsterna. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Ränta redovisas som en intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Ersättning till anställda

#### Pensioner

Koncernens pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan täcks genom försäkringspremier i Collectum och Fora, vilka är avgiftsbaserade pensioner. Bolagets förpliktelser för varje period utgörs av de belopp som bolaget ska bidra med för den aktuella perioden. Bolaget har dessutom vissa pensionsförpliktelser för vilka man tecknat en kapitalförsäkring. Bolaget har valt att redovisa dessa i enlighet med RedR4 Redovisning av pensions-skuld och pensionskostnad, innebärande att pensionsförpliktelserna redovisas som en ansvarsförbindelse.

### Statliga bidrag

Bidrag från staten erhålls i form av räntebidrag. Dessa bidrag redovisas i resultaträkningen bland finansiella poster i den period de hänför sig till.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 7 "Redovisning av kassaflöden". Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod.

### Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i koncernmässig goodwill och inte heller skillnader hänförliga till andelar i dotter- eller intresse företag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Temporära skillnader vid substansförvärv redovisas utifrån det värde som åsatts i samband med förvärvet.

Den uppskjutna skatteskulden har beräknats med 22 % mot tidigare 26,3 % p g a sänkning av bolagsskatten fr o m 1 januari 2013.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad

händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Leasing- leasetagare

Leasingavtal redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:4. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### Jämförelsestörande poster

FARs Vägledning- Om årsredovisning i aktiebolag tillämpas vid redovisning av jämförelsestörande poster. Det innebär att upplysning om särskilda händelser av väsentliga betydelse lämnas var för sig i not till berörda resultatmätt. Exempel på väsentliga transaktioner är nedskrivningar, eller försäljning av betydande anläggningstillgångar.

### Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, utom till den del de ingår i tillgångs anskaffningsvärde.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden i enlighet med redovisningsrådets rekommendation RR 1:00. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets resultat, tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill.

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen.

### Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster uppkomna från transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras till den del koncernen äger andelar i företaget.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

2011 redovisades utdelningsbetingade koncernbidrag i resultaträkningen medan skattebetingade koncernbidrag redovisades i eget kapital förutom skatteeffekten av dessa som redovisades i resultaträkningen. 2012 redovisas koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 7.

### Koncernuppgifter

Hyresbostäder i Norrköping AB är helägt dotterföretag till Norrköpings Rådhus AB, org nr 556061-0817 med säte i Norrköping. Norrköpings rådhus AB är ett av Norrköpings kommun helägt företag. Hyresbostäder i Norrköping AB är moderföretag i en koncern som även innefattar företagen Studentbo i Norrköping AB, Hyresbostädershus 1 i Norrköping AB, Boteknik i Norrköping AB, Fastighets AB Strömsholmen i Norrköping och Strömvillan AB.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 40 397 Kkr (fg år 56 736 Kkr) av inköpen och 78 745 Kkr (fg år 65 365 Kkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning avser 31 769 Kkr (fg år 32 497 Kkr) respektive 1 810 Kkr (fg år 2 505 Kkr) andra företag inom koncernen där Hyresbostäder i Norrköping AB är moderföretag.





## NOTER

## NOT 1. NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGRÄN

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012	2011	2012	2011
Bostäder	715 943	690 434	673 603	649 359
Lokaler	88 565	76 742	87 420	75 553
Övrigt	17 428	16 801	16 828	16 273
<b>Hyresintäkter, brutto</b>	<b>821 936</b>	<b>783 977</b>	<b>777 851</b>	<b>741 185</b>
<i>Avgår hyresbortfall</i>				
Bostäder	-8 305	-7 993	-6 709	-6 634
Lokaler	-2 556	-1 975	-2 556	-1 975
Övrigt	-3 159	-3 011	-3 072	-2 932
	<b>-14 020</b>	<b>-12 979</b>	<b>-12 337</b>	<b>-11 541</b>
<b>Hyresintäkter netto</b>	<b>807 916</b>	<b>770 998</b>	<b>765 514</b>	<b>729 644</b>
Övriga förvaltningsintäkter	25 325	25 344	23 858	24 973
<b>Nettoomsättning</b>	<b>833 241</b>	<b>796 342</b>	<b>789 372</b>	<b>754 617</b>

## NOT 2. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE OCH REVISORER

Medelantalet anställda	2012		2011	
		varav kvinnor		varav kvinnor
Moderföretaget	105	47%	90	45%
Dotterföretag	48	6%	50	8%
Koncernen totalt	153	35%	140	31%

## Könsfördelning i företagsledningen

	2012	2011
Andel kvinnor		Andel kvinnor

## Moderföretaget

Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	17%	34%

## Koncernen totalt

Styrelsen	22%	35%
Övriga ledande befattningshavare	17%	34%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

## Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012		2011	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	41 432	18 916	34 438	15 061
(varav pensionskostnad)		(5 836)		(4 168)
Dotterföretag	14 492	5 480	15 084	5 880
(varav pensionskostnad)		(955)		(1 139)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>55 924</b>	<b>24 396</b>	<b>49 522</b>	<b>20 941</b>
(varav pensionskostnad)		(6 791)		(5 307)

Av moderföretagets pensionskostnader avser 273 Kkr (fg år 214 kkr) gruppen styrelse och VD. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till dessa (fg år inga).

Av koncernens pensionskostnader avser 273 Kkr (fg år 214 kkr) gruppen styrelse och VD. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till dessa (fg år inga).

## Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl

	2012		2011	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 556	39 876	1 529	32 909
Dotterföretag	2	14 490	13	15 071
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 558</b>	<b>54 366</b>	<b>1 542</b>	<b>47 980</b>

## Avgångsvederlag

För VD gäller att om anställningen upphör på bolagets begäran skall, utöver uppsägningslön, ett avgångsvederlag utgå motsvarande 24 månaders lön. För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningsstiden kollektivavtal och pensioner utgår enligt allmän pensionsplan.

## Sjukfrånvaro i koncernen

	2012	2011
Total sjukfrånvaro i förhållande till total ordinarie arbetstid	2,72%	3,19%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på mer än 60 dagar	13,53%	33,94%
Andel sjukfrånvaro för kvinnor	3,24%	5,28%
Andel sjukfrånvaro för män	2,44%	2,21%
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 29 år eller yngre	3,41%	3,10%
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	2,34%	2,79%
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 50 år eller äldre	3,06%	3,64%

## Arvode och kostnadsättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen och verkställande direktörs förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012	2011	2012	2011
Ernst&Young				
Revisionsuppdrag	274	372	201	235
Övriga uppdrag	117	242	117	242
	<b>391</b>	<b>614</b>	<b>318</b>	<b>477</b>
<i>Lekmannarevisorer</i>				
Revisionsuppdrag	0	34	0	34

## NOT 3. DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsskötsel	-83 716	-77 521	-77 951	-72 477
Reparationer	-71 511	-64 810	-69 010	-62 383
Värme	-95 528	-91 107	-90 590	-86 451
El	-30 268	-31 766	-27 907	-29 928
Vatten	-26 549	-28 525	-25 256	-27 196
Avfallshantering	-17 301	-21 004	-16 352	-19 912
Kabel-tv och bredband	-3 656	-3 530	-2 789	-2 664
Hyresgästföreningen	-5 471	-5 070	-5 471	-5 070
Övrigt	-30 994	-30 003	-32 077	-30 629
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-364 994</b>	<b>-353 336</b>	<b>-347 403</b>	<b>-336 710</b>

## NOTER

## NOT 4. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLÄNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012	2011	2012	2011
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				
Balanserade utg för dataprogram	154	34	154	34
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	82 855	77 805	77 409	72 331
Markanläggningar	1 984	2 353	1 826	2 209
Inventarier	2 736	3 221	1 380	2 092
	<b>87 729</b>	<b>83 413</b>	<b>80 769</b>	<b>76 666</b>
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång</i>				
Förvaltningsfastigheter	-331	-331	-331	-331
Markanläggningar	-484	-484	-484	-484
	<b>-815</b>	<b>-815</b>	<b>-815</b>	<b>-815</b>
Summa avskrivningar och återförda nedskrivningar	<b>86 914</b>	<b>82 598</b>	<b>79 954</b>	<b>75 851</b>

## NOT 5. LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012	2011	2012	2011
Årets bokförda kostnader för tillgångar som innehas via operationella leasingavtal, exklusive lokalhyror	409	547	132	146

## NOT 6. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter	1 136	1 044	1 107	1 018
	<b>1 136</b>	<b>1 044</b>	<b>1 107</b>	<b>1 018</b>

## NOT 7. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012	2011	2012	2011
Statliga bostadssubventioner	12	91	9	62
Räntekostnader, Norrköpings kommun	-117 882	-118 821	-110 059	-110 663
Räntekostnader, övriga	0	-42	0	-40
	<b>-117 870</b>	<b>-118 772</b>	<b>-110 050</b>	<b>-110 641</b>

## NOT 8. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012	2011	2012	2011
Förändr pga ändrad procentsats för skatter	17	0	0	0
Aktuell skatt	0	-3	0	0
Uppskjuten skatt	5 034	-921	440	-176
	<b>5 051</b>	<b>-924</b>	<b>440</b>	<b>-176</b>

Värdet av de skattemässiga underskottsavdragen och andra temporära skillnader har endast aktiverats som uppskjuten skattefordran i den utsträckning det har bedömts som sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas mot skattemässiga överskott inom tre år. Nedan framgår en specifikation på ej redovisade uppskjutna skattefordringar, vilka framräknats utifrån ett skattemässigt värde uppgående till 22 % på aktuellt underskott respektive skattemässiga temporära skillnader.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012	2011	2012	2011
Underskottsavdrag	43 341		17 359	

## NOT 9. BALANSERADE UTGIFTER FÖR DATORPROGRAM

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 954	3 302	3 954	3 302
Årets anskaffningar	491	652	491	652
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 445</b>	<b>3 954</b>	<b>4 445</b>	<b>3 954</b>
Ingående avskrivningar	-3 337	-3 302	-3 337	-3 302
Årets avskrivningar	-154	-35	-154	-35
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 491</b>	<b>-3 337</b>	<b>-3 491</b>	<b>-3 337</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>954</b>	<b>617</b>	<b>954</b>	<b>617</b>

## NOT 10. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 896 753	4 804 290	4 541 127	4 449 190
Årets anskaffningar	10 091	4 732	5 534	4 677
Försäljningar/utrangeringar	-14 169	0	-14 170	0
Omklassificeringar	259 058	87 731	256 253	87 260
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 151 733</b>	<b>4 896 753</b>	<b>4 788 744</b>	<b>4 541 127</b>
Ingående avskrivningar	-880 438	-802 634	-844 638	-772 307
Försäljningar/utrangeringar	4 467	0	4 467	0
Omklassificeringar	-3 182	0	-3 182	0
Årets avskrivningar	-83 105	-77 804	-77 409	-72 331
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-962 258</b>	<b>-880 438</b>	<b>-920 762</b>	<b>-844 638</b>
Ingående nedskrivningar	-263 761	-264 091	-262 369	-262 699
Återförda nedskrivningar	330	330	330	330
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-263 431</b>	<b>-263 761</b>	<b>-262 039</b>	<b>-262 369</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 926 044</b>	<b>3 752 554</b>	<b>3 605 943</b>	<b>3 434 120</b>

## Verkligt värde avseende byggnader, mark, markanläggningar och standardförbättringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Internt beräknat verkligt värde	7 611 820	6 987 619	7 113 539	6 511 669

Bolaget har internt beräknat marknadsvärdet (verkligt värde) på koncernens fastigheter. Avkastningsvärdeberäkningen bygger på diskonterade kassaflöden under en kommande femårsperiod per fastighet och därefter på en egen beräkning av evig direktavkastning. Diskonteringsfaktorn varierar mellan 6,25-11 %. Beräkningen av kassaflöden baseras på antagen inflation på 2%, normaliserade underhållskostnader och en långsiktig (normaliserad) vakansgrad.

## NOTER

## NOT 11. MARK

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	358 040	349 213	294 976	286 149
Årets anskaffningar	42 436	8 827	5 300	8 827
Försäljningar/utrangeringar	-3 968	0	-3 968	0
Omklassificeringar	1 650		1 650	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>398 158</b>	<b>358 040</b>	<b>297 958</b>	<b>294 976</b>
Ingående nedskrivningar	-1 079	-1 079	-1 079	-1 079
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 079</b>	<b>-1 079</b>	<b>-1 079</b>	<b>-1 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>397 079</b>	<b>356 961</b>	<b>296 879</b>	<b>293 897</b>

## NOT 12. MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 675	36 969	38 474	36 061
Årets anskaffningar	0	2 413	0	2 413
Försäljningar/utrangeringar	-736		-736	0
Omklassificeringar	4 612	293	4 612	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 551</b>	<b>39 675</b>	<b>42 350</b>	<b>38 474</b>
Ingående avskrivningar	-18 800	-16 447	-18 269	-16 060
Årets avskrivningar	-1 984	-2 353	-1 825	-2 209
Försäljningar/utrangeringar	37		37	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 747</b>	<b>-18 800</b>	<b>-20 057</b>	<b>-18 269</b>
Ingående nedskrivningar	-5 819	-6 303	-5 819	-6 303
Årets nedskrivningar	484	484	484	484
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 335</b>	<b>-5 819</b>	<b>-5 335</b>	<b>-5 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 469</b>	<b>15 056</b>	<b>16 958</b>	<b>14 386</b>

## NOT 13. TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärden byggnader, bostäder	3 909 130	3 901 347	3 655 768	3 647 985
Taxeringsvärden byggnader, lokaler	235 256	236 906	218 696	226 404
Taxeringsvärden mark, bostäder	1 446 525	1 446 063	1 366 685	1 366 223
Taxeringsvärden mark, lokaler	48 482	50 572	39 932	46 989
<b>5 639 393</b>	<b>5 634 888</b>	<b>5 281 081</b>	<b>5 287 601</b>	

## NOT 14. UNDERHÅLLSLÄNEPOST

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	147 226	147 226	147 226	147 226
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets början	-133 525	-133 525	-133 525	-133 525
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-13 701	-13 701	-13 701	-13 701
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 15. ERSÄTTNINGSLÄNEPOST

Till den del posten motsvaras av tidigare bostadslånepost sker avskrivningar enligt särskild avskrivningsplan. Det innebär att avskrivningen görs under de sista femton åren av lånets ursprungliga löptid. Ersättningslåneposten är fullt avskriven per 2008-12-31.

## NOT 16. INVENTARIER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 686	47 196	42 424	40 230
Årets anskaffningar	4 235	2 676	1 784	2 379
Försäljningar/utrangeringar	-1 043	-186	-777	-185
Omklassificeringar	-5 742		-5 742	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>47 136</b>	<b>49 686</b>	<b>37 689</b>	<b>42 424</b>
Ingående avskrivningar	-41 880	-38 845	-35 571	-33 664
Försäljningar/utrangeringar	855	185	595	185
Omklassificeringar	3 182	0	3 182	0
Årets avskrivningar	-2 664	-3 220	-1 379	-2 092
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 507</b>	<b>-41 880</b>	<b>-33 173</b>	<b>-35 571</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 629</b>	<b>7 806</b>	<b>4 516</b>	<b>6 853</b>

## NOT 17. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 415	77 424	195 895	77 253
Årets anskaffningar	177 556	209 015	164 357	205 902
Omklassificerat till förvaltningsfastigheter	-297 936	-87 731	-295 676	-87 260
Omklassificerat till markanläggningar	-4 612	-293	-4 612	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>73 423</b>	<b>198 415</b>	<b>59 964</b>	<b>195 895</b>

## NOTER

## NOT 18. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 036	94 736
Årets anskaffningar	27 169	0
Försäljning/utrangering	0	0
Ovilkorat aktieägartillskott	900	300
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 105</b>	<b>95 036</b>

## Specifikation av andelar i koncernföretag

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Studentbo i Norrköping AB	100 %	100 %	1 000	10 000
Hysesbostädershus 1 i Norrköping AB	100 %	100 %	1 000	100
Boteknik i Norrköping AB	100 %	100 %	1 000	1 736
Fastighets AB Strömsholmen i Norrköping	100 %	100 %	1 000	84 100
Strömwillan AB	100 %	100 %	100	27 169
				<b>123 105</b>

## Dotterföretag

	Org.nr.	Säte
Studentbo i Norrköping AB	556543-3744	Norrköping
Hysesbostädershus 1 i Norrköping AB	556658-5344	Norrköping
Boteknik i Norrköping AB	556712-9639	Norrköping
Fastighets AB Strömsholmen i Norrköping	556739-1569	Norrköping
Strömwillan AB	556638-8939	Norrköping

## NOT 19. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 178	6 819	7 178	6 819
Tillkommande fordringar	661	359	643	359
Amorteringar, avgående fordringar	-845	0	-845	0
Omklassificeringar	-906	0	-906	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 088</b>	<b>7 178</b>	<b>6 070</b>	<b>7 178</b>

## NOT 20. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Avgälder för tomträtt m m	1 432	1 141	1 432	1 124
Fastighetsförsäkring	5 271	5 265	5 271	5 158
Övriga förutbet kostnader & uppl intäkter	587	5 356	441	5 045
	<b>7 290</b>	<b>11 762</b>	<b>7 144</b>	<b>11 327</b>

## NOT 21. EGET KAPITAL

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000	40 130	406 774	50 199
Omföring av förgående års resultat			50 199	-50 199
Utdelning			-13 825	
Årets resultat				58 419
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>40 130</b>	<b>443 148</b>	<b>58 419</b>

Moderföretaget	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000	39 455	349 732	48 260
Disposition enligt beslut på årstämma			48 260	-48 260
Utdelning			-13 825	
Årets resultat				54 630
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>39 455</b>	<b>384 167</b>	<b>54 630</b>

## NOT 22. AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Koncernmässiga övervärden	38 803	43 328	13 889	14 073
Skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	6 143	6 670	3 183	3 440
	<b>44 946</b>	<b>49 998</b>	<b>17 072</b>	<b>17 513</b>

## NOT 23. ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Avsättning saneringskostnader	1 959	0	0	0
	<b>1 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 24. SKULDER TILL NORRKÖPINGS KOMMUN

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	3 900 000	3 900 000	3 620 000	3 620 000
Outnyttjad del	-238 787	-294 403	-194 980	-255 452
	<b>3 661 213</b>	<b>3 605 597</b>	<b>3 425 020</b>	<b>3 364 548</b>

Inga ställda säkerheter finns för denna kredit.

Villkoren för Norrköpings kommuns utlåning till Hyresbostäderkoncernen baseras på avtal mellan parterna grundat på beslut i kommunfullmäktige om kreditpolicy för Norrköpings kommun. Checkräkningskrediten ersatte 2006 tidigare fastighetslån hos kreditinstitut.

## NOTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löne- och lönebikostnader	8 053	7 291	5 986	5 023
Förutbetalda hyresintäkter	61 550	67 658	58 124	63 962
Övr uppl kostn/förutbet int	32 275	18 182	30 131	15 960
	<b>101 878</b>	<b>93 131</b>	<b>94 241</b>	<b>84 945</b>

	Koncernen		Moderföretaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Övriga ansvarsförbindelser				
Borgensåtagande, Fastigo	976	936	673	650
	<b>976</b>	<b>936</b>	<b>673</b>	<b>650</b>

Norrköping den 25 februari 2013



**Mattias Ottosson**  
Ordförande



**Claes Egnell**



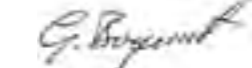
**Linda Snecker**



**Stefan Arrelid**

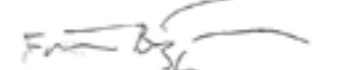


**Kikki Liljeblad**



**Gunnar Boquist**

Verkställande direktör



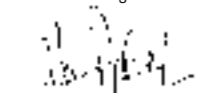
**Fredrik Bergqvist**



**Anders Magnusson**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 februari 2013

Ernst&amp;Young AB



**Lars Rydvall**

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hyresbostäder i Norrköping AB för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-24.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig

med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hyresbostäder i Norrköping AB för 2012-01-01 – 2012-12-31.

### Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

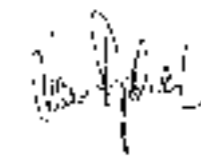
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Norrköping den 26 februari 2013

Ernst &amp; Young AB



**Lars Rydvall**

Auktoriserad revisor

## GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Hyresbostäder i Norrköping AB  
Org nr 556064-5847

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

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerans ansvar är att granska verksamhet och kontroll samt att pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsordning i kommunal verksamhet samt av årsstämman fastställa ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

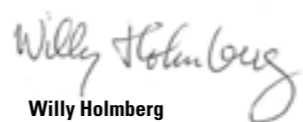
Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vi bedömer att bolaget bedrivit sin verksamhet i enlighet med gällande ägardirektiv.

Norrköping den 6 mars 2013



Göran Ekdahl



Willy Holmberg

## FASTIGHETSBESTÅND 2012

	Byggår	Värdeår	Taxeringsvärden (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m <sup>2</sup> )	Antal lokaler	Yta lokaler (m <sup>2</sup> )	Bruttohyra Bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m <sup>2</sup> )	Boförda värden (tkr)
<b>Atrium</b>										
Polskan 8	1972	1972	25 098	47	2 303	0	0	2 183	948	8 436
Polskan 6	1968	1968	18 249	33	1 650	1	48	1 595	967	2 612
Polskan 7	1968	1968	17 919	33	1 650	1	372	1 601	970	3 559
Polskan 1	1970	1970	35 344	46	4 554	0	0	4 092	899	20 630
Polskan 2	1969	1969	44 254	58	5 742	0	0	5 248	914	16 815
Polskan 3	1969	1969	50 859	67	6 633	0	0	5 910	891	18 889
Polskan 4	1968	1968	47 939	63	6 237	0	0	5 578	894	17 495
Hambon 1	1971	1971	71 084	92	9 388	0	0	8 364	891	28 547
Hambon 2	1971	1971	46 106	59	6 051	0	0	5 381	889	20 386
Tangon 1	1971	1971	34 228	44	4 468	1	76	4 002	896	14 798
Gavotten 1	1972	1972	14 346	18	1 944	0	0	1 662	855	2 689
Kadriljen 1	1972	1972	23 463	27	2 916	0	0	2 491	854	4 872
Mazurkan 1	1972	1972	23 463	27	2 916	0	0	2 492	855	5 069
Menuetten 1	1972	1972	16 200	18	1 944	0	0	1 678	863	2 981
<b>TOTALT ATRIUM</b>			<b>468 552</b>	<b>632</b>	<b>58 396</b>	<b>3</b>	<b>495</b>	<b>52 275</b>	<b>895</b>	<b>167 778</b>

## Såpkullen

Kommunlrådet 1	1951	1961	59 551	100	7 615	1	138	7 259	953	16 454
Kanslirådet 1	1948	1966	76 929	119	8 263	5	227	8 854	1 072	39 279
Tömrosa 6*	1948	1962	49 761	88	6 210	3	148	6 712	1 081	31 000
Sekreteraren 5	1950	1962	11 979	12	798	9	1 482	869	1 089	5 159
Sekreteraren 4	1950	1981	58 497	96	5 868	0	0	6 660	1 135	32 937
Sekreteraren 3	1950	2002	92 948	139	8 697	1	59	9 804	1 127	62 765
Borgmästaren 4	1951	1972	12 465	18	1 319	1	38	1 413	1 071	4 785
Notarien 7	1952	1987	31 883	54	3 075	1	28	3 633	1 181	24 496
Notarien 5	1952	2003	30 364	48	2 733	0	0	3 249	1 189	22 736
Notarien 6	1960	1960	29 625	42	3 648	2	60	3 244	889	7 483
Aktuarien 1	1948	1948	12 695	22	1 362	0	0	1 491	1 095	8 883
Eknäs 22	1948	1968	6 386	12	804	0	0	853	1 061	3 135
Kyrkoherden 5	1946	1990	30 481	51	3 428	0	0	3 570	1 041	33 378
<b>TOTALT SÅPKULLEN</b>			<b>503 564</b>	<b>801</b>	<b>53 820</b>	<b>23</b>	<b>2 179</b>	<b>57 610</b>	<b>1 070</b>	<b>292 488</b>

\*Individuell mätning av värme och vatten på del av Tömrosa 6 och dessa poster ingår ej i bruttohyra

## Norra Hageby

Taket 1	1956	1956	25 911	57	4 209	1	151	3 953	939	3 837
Gaveln 2	1957	1957	21 361	72	3 216	8	738	3 203	996	2 298
Golvet 4	1958	1969	35 317	84	5 497	6	538	4 847	882	21 811
Virket 1	1957	1957	25 550	64	4 168	0	0	3 900	936	12 156
Muren 2 + 3	1958	1958	51 052	126	8 346	2	91	8 162	978	7 047
Muren 4	1959	1959	17 346	36	2 790	0	0	2 596	930	2 489
Muren 5	1958	1958	25 790	66	4 167	1	40	4 126	990	14 599
Muren 6	1958	1958	28 105	72	3 894	1	89	4 060	1 043	5 545
Golvet 3	1965	1965	23 400	46	3 753	0	0	3 299	879	1 528
Gaveln 3 (garage)	2000	1981	572	0	0	0	0			3 025
Taket 2 (garage)	2000	1981	827	0	0	0	0			178
Spånet 6	1965	1965	1 300	1	106	0	0	99	933	10
Spånet 8	1965	1965	1 301	1	106	0	0	101	950	9
Spånet 12	1965	1965	1 468	1	106	0	0	99	932	9
Stämpan 8	1965	1965	1 302	1	106	0	0	99	936	9
Stämpan 5	1965	1965	1 300	1	106	0	0	99	936	9
Stämpan 4	1965	1965	1 301	1	106	0	0	99	936	9
Fogen 4	1965	1965	1 301	1	106	0	0	102	966	9
Falsen 4	1965	1965	1 301	1	106	0	0	103	974	125
<b>TOTALT NORRA HAGEBY</b>			<b>265 805</b>	<b>631</b>	<b>40 888</b>	<b>19</b>	<b>1 646</b>	<b>38 947</b>	<b>953</b>	<b>74 703</b>

## FASTIGHETSBESTÅND 2012

	Byggår	Värdeår	Taxerings- värdet (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m <sup>2</sup> )	Antal lokaler	Yta lokaler (m <sup>2</sup> )	Bruttohyra Bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m <sup>2</sup> )	Bokförda värden (tkr)
<b>Porten</b>										
Porten 6	1965	1965	101 105	198	15 445	9	722	14 324	927	68 532
Porten 5	1965	1965	63 783	132	10 183	0	0	9 640	947	47 799
Porten 17	1982	1982	791	0	0	1	320	0		360
Porten 4 ej bebyggd			0	0	0	0	0	0		125
<b>TOTALT PORTEN</b>			<b>165 679</b>	<b>330</b>	<b>25 628</b>	<b>10</b>	<b>1 042</b>	<b>23 964</b>	<b>935</b>	<b>116 815</b>

<b>Ljura</b>										
Kardusen 3	1954	1954	63 585	120	8 216	2	55	7 495	912	23 701
Kardusen 12	1952	1952	217 984	377	22 864	14	2 247	24 069	1 053	178 668
Kardusen 11	1952	1976	177 445	270	17 730	3	1 244	20 246	1 142	151 667
Kardusen 10	1954	1976	44 073	98	5 770	0	0	6 836	1 185	69 666
Kardusen 7	1959	1959	74 413	138	9 603	0	0	8 425	877	14 792
Kolonien 14-15	1938	1987	11 792	18	1 350	0	0	1 395	1 034	11 640
Åkerkroken 3	1943	1963	7 973	15	1 014	0	0	1 043	1 028	6 998
Kardusen 2	1993	1993	125 134	141	13 123	5	566	12 988	990	90 071
<b>TOTALT LJURA</b>			<b>722 399</b>	<b>1 177</b>	<b>79 670</b>	<b>24</b>	<b>4 111</b>	<b>82 497</b>	<b>1 035</b>	<b>547 204</b>

<b>Ringdansen</b>										
Ringdansen 1*	1968	1980	79 183	196	15 368	3	117	13 510	879	86 557
Ringdansen 2*	1969	1989	62 651	97	7 324	11	5 455	6 438	879	125 640
Ringdansen 3*	1969	1991	61 199	146	10 910	2	5 435	9 635	883	107 688
Ringdansen 4 (CENTRUM-ANLÄGGEN)	1970	1996	0	0	0	8	2 935	0		4 250
Ringdansen 5*	1970	1992	58 768	123	10 302	4	7 744	8 935	867	244 301
Ringdansen 6*	1970	1977	83 927	162	12 853	6	5 912	11 343	882	63 079
Ringdansen 7*	1971	1981	65 199	183	12 741	1	98	11 323	889	105 909
<b>TOTALT RINGDANSEN</b>			<b>410 927</b>	<b>907</b>	<b>69 498</b>	<b>35</b>	<b>27 696</b>	<b>61 183</b>	<b>880</b>	<b>737 424</b>

\*Individuell mätning av värme och vatten och dessa poster ingår inte i bruttohyran

<b>Ektorp</b>										
Hörnan 3	1964	1964	142 998	183	14 194	1	83	9 717	685	92 456
Klubben 1	1964	1964	20 582	31	2 218	0	0	2 283	1 029	4 500
Klubben 2	1964	1964	31 352	47	3 298	0	0	3 393	1 029	6 838
Laget 2	1964	1964	63 195	93	6 852	1	107	7 124	1 040	14 017
Kedjan 1	1964	1964	49 806	81	6 251	0	0	6 305	1 009	12 872
Hörnan 4	1966	1966	23 074	36	2 904	0	0	2 900	999	5 840
Laget 1 (tvättstuga)	1965		0	0	0	1	27	0		380
Tjuren 3	1929	1989	10 493	12	1 052	0	0	1 066	1 013	10 790
Mesen 13*			2 010							5 300
Fenix 6	1992	1992	133 081	78	6 897	3	547	7 222	1 047	47 668
Fenix 2	1992	1992	Samtax. Med Fenix 6	81	7 059	1	87	7 765	1 100	46 285
<b>TOTALT EKTORP</b>			<b>476 591</b>	<b>642</b>	<b>50 725</b>	<b>7</b>	<b>851</b>	<b>47 775</b>	<b>942</b>	<b>246 947</b>

\*Ej bebyggd

<b>Krokek</b>										
Hult 1:179	1962	1974	6 998	32	1 626	1	55	1 719	1 057	8 616
Hult 1:172	1963	1993	6 590	20	1 230	2	122	1 307	1 063	9 731
Råssla 1:117 (vårdboende)			0	14	821	4	4 243	884	1 077	81 013
Råssla 1:255	1968	1968	19 935	61	4 707	3	218	4 186	889	16 573
Krokeks-Hult 1:195*	1988	1988	11 122	21	1 811	2	315	1 408	778	11 585
Kvarebo 3:46*	1991	1991	7 695	13	1 008	0	0	718	712	6 034
<b>TOTALT KROKEK</b>			<b>52 340</b>	<b>161</b>	<b>11 203</b>	<b>12</b>	<b>4 953</b>	<b>10 222</b>	<b>912</b>	<b>133 552</b>

\*Kallhyra

	Byggår	Värdeår	Taxerings- värdet (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m <sup>2</sup> )	Antal lokaler	Yta lokaler (m <sup>2</sup> )	Bruttohyra Bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m <sup>2</sup> )	Bokförda värden (tkr)
<b>Centrum</b>										
Korpen 19	1957	1983	38 000	31	2 206	7	1 535	2 536	1 150	46 555
Konstantinopel 17	1857	1959	22 650	0	0	9	2 272	0		41 753
God Vän 12	1924	2004	12 080	0	0	3	1 174	0		12 817
Danserskan 1	1938	1981	13 181	16	1 468	2	92	1 387	945	10 633
Danserskan 2	1956	1956	14 005	20	1 535	3	581	1 576	1 027	15 955
Danserskan 3	1903	1960	5 528	17	699	0	0	702	1 004	6 246
Danserskan 4	1902	1990	10 283	18	1 143	1	30	1 260	1 103	10 994
Höjden 15 (vårdboende)			0	0	0	2	5 085	0		81 323
Höjden 16	1929	1988	24 975	34	1 708	3	811	2 120	1 241	28 324
Almen 9	1897	1930	11 371	15	1 474	2	125	1 448	983	4 004
Almen 6	1897	1974	15 663	29	1 706	0	0	1 903	1 115	7 462
Almen 7	1904	1930	9 415	15	1 239	1	88	1 231	994	3 106
Klockan 11	1907	1971	11 892	14	1 450	1	47	1 491	1 029	1 676
Klockan 10	1908	1971	11 255	18	1 151	1	93	1 286	1 117	1 724
Klockan 14	1948	1974	18 722	33	2 142	1	147	2 309	1 078	5 524
Kjukan 14	1929	1984	8 456	11	878	2	196	898	1 023	7 299
Källan 9	1975	1975	7 504	14	936	0	0	966	1 032	2 229
Källan 8	1929	1975	30 452	63	3 736	3	124	3 872	1 036	8 779
Täppan 21	1929	1981	15 429	27	1 731	1	135	1 659	958	7 444
Hatten 16	1975	1975	68 294	101	6 492	4	2 514	5 837	899	56 775
Grundverket 10	1976	1976	71 825	139	8 358	1	275	8 546	1 023	70 859
Flaggan 16	1959	1980	19 125	33	2 142	1	137	2 312	1 079	10 429
Flaggan 18	1984	1985	22 793	29	1 990	1	675	2 240	1 126	14 533
Svärdet 11	1904	1978	12 194	17	1 033	4	238	1 319	1 277	11 688
Svärdet 10	1900	1974	3 142	6	389	0	0	424	1 090	1 382
Elden 4	1894	1984	32 093	40	3 479	2	238	3 673	1 056	34 755
Lübeck 22	1959	1989	19 824	30	2 207	1	119	2 381	1 079	22 971
Smedjan 9	1892	1984	14 591	17	1 371	4	561	1 503	1 096	15 601
<b>TOTALT CENTRUM</b>			<b>544 742</b>	<b>787</b>	<b>52 663</b>	<b>60</b>	<b>17 292</b>	<b>54 881</b>	<b>1 042</b>	<b>542 843</b>

<b>Östantill</b>										
Sumpen 6	1964	1964	79 028	149	9 911	4	372	10 358	1 045	18 520
Kannan 18	1973	1973	57 024	108	6 363	3	377	6 663	1 047	16 739
Stopet 11	1969	1969	133 732	275	13 853	1	355	14 867	1 073	31 778
Granen 9	1972	1972	65 568	151	7 834	1	173	8 330	1 063	20 097
Trasten 11	1987	1987	24 762	36	2 826	1	73	3 207	1 135	15 403
Lärkan 4	1900	1973	10 959	27	1 365	1	43	1 464	1 073	2 167
Lärkan 3	1900	1973	6 638	16	729	0	0	797	1 093	1 038
Lärkan 10	1900	1973	6 638	16	729	0	0	806	1 106	787
Lärkan 8	1898	1972	11 985	24	1 505	0	0	1 525	1 014	1 862
Brynjan 1	1948	1986	7 436	13	1 036	0	0	1 058	1 021	8 567
Ladan 6	1987	1987	9 357	19	1 305	0	0	1 414	1 083	12 533
Vallen 2	1931	1970	8 513	15	1 048	0	0	1 048	1 000	7 478
Vallen 1	1930	1984	17 887	22	1 835	5	354	1 781	971	15 327
Vallen 11	1932	1983	6 175	7	709	0	0	664	937	3 585
Kärven 10	1933	1984	6 264	9	719	0	0	743	1 033	5 251
Kärven 8	1933	1985	6 527	9	750	0	0	768	1 023	4 381
Fotogenen 2 (industribyggnad)	1976	1976	3 262	0	0	1	1 350			11 841
<b>TOTALT ÖSTANTILL</b>			<b>461 775</b>	<b>896</b>	<b>52 517</b>	<b>17</b>	<b>3 097</b>	<b>55 493</b>	<b>1 057</b>	<b>177 354</b>

## FASTIGHETSBESTÅND 2012

	Byggår	Värdeår	Taxerings- värdet (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m <sup>2</sup> )	Antal lokaler	Yta lokaler (m <sup>2</sup> )	Bruttohyra Bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m <sup>2</sup> )	Boförda värden (tkr)
<b>Marielund</b>										
Plysaren 10	1968	1968	59 777	86	7 122	5	1 086	6 194	870	23 562
Plysaren 16	1968	1968	58 795	91	7 440	0	0	6 422	863	10 673
Plysaren 15	1968	1968	56 767	85	7 044	3	514	6 275	891	10 380
Vargen 4	1925	1972	9 265	23	1 164	0	0	1 176	1 010	1 213
Vesslan 8	1897	1971	4 158	11	436	0	0	476	1 092	647
Vesslan 4	1904	1973	4 246	10	524	0	0	530	1 012	624
Vesslan 11	1904	1973	4 135	11	511	0	0	499	977	528
Vesslan 10	1905	1973	8 461	8	534	0	0	506	948	2 006
Vesslan 9	1905	1973	Samtax. med Vesslan 10	8	532	0	0	488	917	16
Vesslan 12	1904	1973	11 108	28	1 377	0	0	1 404	1 020	1 427
Renen 7	1919	1973	8 814	22	1 092	0	0	1 059	970	2 414
Bladet 17	1929	1986	4 729	8	542	0	0	557	1 028	3 628
Bladet 21	1929	1950	9 406	19	1 158	1	46	1 116	964	1 863
Bladet 18	1910	1960	3 888	7	493	0	0	475	963	912
Bladet 19	1903	1985	14 068	31	1 631	0	0	1 648	1 010	7 016
Bladet 20	1990	1990	52 850	59	4 719	5	1 100	5 112	1 083	38 785
Pokalen 25	1946	1983	12 498	17	1 357	3	170	1 339	987	10 166
<b>TOTALT MARIELUND</b>			<b>322 965</b>	<b>524</b>	<b>37 676</b>	<b>17</b>	<b>2 916</b>	<b>35 275</b>	<b>936</b>	<b>115 860</b>

## Åby

Häradsveden 4:1	1951	1959	12 069	36	2 049	2	66	1 870	913	5 486
Häradsveden 4:2	1951	1959	Samtax. med Häradsv.4:1	15	948	1	44	936	988	2 531
Klingstadlotten 1:129*			0	0	0	0	0	0		392
Röjningen 2:57	1953	1953	26 966	59	3 681	12	367	3 506	952	18 697
Röjningen 2:79	1953	1953	Samtax. med Röjn. 2:57	54	3 008	1	88	2 996	996	11 947
Röjningen 2:84	1962	1962	26 964	36	2 274	0	0	2 003	881	4 090
Röjningen 2:88	1962	1962	Samtax. med Röjn. 2:84	36	2 349	2	139	2 046	871	4 896
Röjningen 2:89	1962	1962	Samtax. med Röjn. 2:84	27	1 869	0	0	1 583	847	3 497
Åby 10:28 (garage)	1962	1962	Samtax. med Åby 10:2	0	0	0	0	0	0	37
Åby 10:2	1983	1983	47 733	128	9 481	4	547	9 310	982	46 956
Jursla 16:1	1966	1973	15 893	53	3 725	2	13	3 210	862	14 366
<b>TOTALT ÅBY</b>			<b>129 625</b>	<b>444</b>	<b>29 384</b>	<b>24</b>	<b>1 262</b>	<b>27 460</b>	<b>935</b>	<b>112 895</b>

\*Värmecentral

## Ättetorp

Ättetorp 2:2	1970	1970	120 113	75	5 049	0	0	4 045	801	13 491
Ättetorp 2:3	1970	1970	Samtax. med Ättetorp 2:2	79	5 084	3	499	4 220	830	15 095
Ättetorp 2:4	1970	1970	Samtax. med Ättetorp 2:2	73	5 043	0	0	4 067	806	13 476
Ättetorp 2:5	1970	1970	Samtax. med Ättetorp 2:2	51	3 718	0	0	2 844	765	10 068
Ättetorp 2:6	1970	1970	Samtax. med Ättetorp 2:2	57	4 179	0	0	3 313	793	11 152
Ättetorp 2:7	1970	1970	Samtax. med Ättetorp 2:2	60	4 694	0	0	3 741	797	12 678
<b>TOTALT ÄTTETORP</b>			<b>120 113</b>	<b>395</b>	<b>27 767</b>	<b>3</b>	<b>499</b>	<b>22 230</b>	<b>801</b>	<b>75 960</b>

## Skärblacka

Kullerstads-Åby 1:126	1965	1973	13 027	52	3 078	0	0	2 849	926	7 013
Kullerstads-Åby 1:127	1965	1972	7 244	24	1 620	2	124	1 470	907	4 298
Kullerstads 13:1	1966	1988	43 488	101	8 456	4	417	7 037	832	33 873
Kullerstads-Åby 1:119*		1962	82	0	0	0	0	0		139
Kullerstads-Åby 1:122 (garage)	2003	1967	140	0	0	0	0	0		-491
<b>TOTALT SKÄRBLACKA</b>			<b>63 981</b>	<b>177</b>	<b>13 154</b>	<b>6</b>	<b>541</b>	<b>11 356</b>	<b>863</b>	<b>44 832</b>

\*Ej bebyggd

	Byggår	Värdeår	Taxerings- värdet (tkr)	Antal bostäder	Yta bostäder (m <sup>2</sup> )	Antal lokaler	Yta lokaler (m <sup>2</sup> )	Bruttohyra Bostäder (tkr)	Hyresnivå bostäder (kr/m <sup>2</sup> )	Boförda värden (tkr)
<b>Klockaretorpet</b>										
Banjon 1	1975	1975	59 434	113	9 916	1	149	9 697	978	28 122
Cittran 1	1977	1977	25 606	60	3 657	1	250	3 631	993	10 900
Bastuban 1	1975	1975	31 340	61	4 969	1	175	4 937	994	15 923
Saxofonen 1	1977	1977	48 301	80	7 808	1	157	7 321	938	22 949
Spinetten 3	1979	1979	18 448	30	2 932	1	222	2 734	933	12 438
Spinetten 1	1977	1977	16 009	27	2 660	0	0	2 209	831	8 293
Gitarren 148	1981	1981	70 888	136	11 991	2	394	11 403	951	33 454
Klarinetten 5	1981	1981	59 974	110	8 354	7	563	7 945	951	32 206
Valthornet 63	1982	1982	71 535	133	12 170	0	0	10 957	900	43 693
Valthornet 128	1983	1983	52 579	97	8 557	2	636	8 140	951	44 148
Trombonen 1	1984	1984	51 574	102	9 084	1	323	8 574	944	50 807
Trombonen 3	1986	1986	62 315	111	9 677	3	766	9 317	963	52 349
Klarinetten 3	1982	1991	4 040	0	0	6	1 454	0		5 917
Lyran 1* (Vårdboende)			0	0	0	3	8 459	0		161 692
<b>TOTALT KLOCKARETORPET</b>			<b>572 043</b>	<b>1 060</b>	<b>91 775</b>	<b>29</b>	<b>13 548</b>	<b>86 867</b>	<b>947</b>	<b>522 890</b>

SUMMA HYRESBOSTÄDER 5 281 081 9 564 694 764 289 82 126 668 034 962 3 909 544

## Studentbo

Assessorn 9*	1948	1960	10 249	43	1 024	0	0	1 228	1 200	2 075
Domaren 1*	1960	1960	28 400	149	2 720	0	0	3 962	1 457	9 438
Dalkarlen 16*	1999	1999	56 430	209	4 057	0	0	7 378	1 819	68 303
Konstantinopel 4*	2003	2003	19 880	57	1 473	0	0	2 412	1 638	27 375
Täppan 5*	1902	1997	6 797	25	391	1	161	641	1 639	5 774
Busken 3*	1935	1997	10 086	39	815	1	123	1 388	1 703	10 544
Vägskålen 8*	1740	1980	51 733	131	2 654	2	1 020	4 529	1 706	34 231
<b>TOTALT STUDENTBO</b>			<b>183 575</b>	<b>653</b>	<b>13 134</b>	<b>4</b>	<b>1 304</b>	<b>21 539</b>	<b>1 640</b>	<b>157 740</b>

\*Studentbostäder har 10 månadershyror

## Strömsholmen

Vargen 6	1900	1981	13 179	16	1 210	3	520	1 173	969	6 732
Vattenkonsten 2	1988	1988	31 818	47	3 672	0	0	4 116	1 121	26 363
God vän 22	1918	1985	9 577	12	913	1	265	885	969	6 208
God vän 34	1927	1929	14 789	16	1 877	1	50	1 716	914	10 064
Höjden 17	1914	1959	11 342	20	1 360	3	115	1 362	1 002	6 998
Dalkarlen 15	1905	1985	10 417	12	1 030	3	235	1 038	1 008	6 417
Rosenträdet 2	1946	1946	12 790	24	1 820	0	0	1 744	958	8 833
Trådan 2	1957	1957	32 600	70	4 494	0	0	4 605	1 025	21 963
Tuvan 4	1960	1960	27 200	84	4 376	0	0	4 268	975	18 358
<b>TOTALT STRÖMSHOLMEN</b>			<b>163 712</b>	<b>301</b>	<b>20 752</b>	<b>11</b>	<b>1 185</b>	<b>20 907</b>	<b>1 007</b>	<b>111 936</b>

## Strömvillan

Ormen 21-24*			11 025							0
<b>TOTALT STRÖMVILLAN</b>			<b>11 025</b>							

\*Ej bebyggd

SUMMA HYRESBOSTÄDER KONCERN 5 639 393 10 518 728 650 304 84 615 710 479 975 4 179 711





**CSR**

**CORPORATE SOCIAL  
RESPONSIBILITY**

**DU ÄR HEMMA**  
HYRESBOSTÄDER

## INNEHÅLL

VAD ÄR CSR?	35
VAD ÄR EURHONET?	35
FÖRETAGSFAKTA	37
SOCIALT ANSVARSTAGANDE	38
MILJÖANSVAR	42
EKONOMISK HÅLLBARHET	46
SAMSPEL MED INTRESSENTER	50
GOD ARBETSMILJÖ	54
DEFINITIONER	58

## VAD ÄR CSR?

En kort förklaring är att CSR är sättet vi tjänar våra pengar på. Mer utvecklat är CSR (Corporate Social Responsibility) företagets samhällsansvar. Det vill säga hur ett företag genom sin verksamhet tar ansvar för hur de påverkar samhället – i både positiv och negativ bemärkelse. Ett aktivt CSR-arbete stärker företagets relationer med såväl anställda som kunder och ägare, men även tillväxt och lönsamhet i ett samhällsperspektiv.

CSR handlar om att vara handlingskraftig, trovärdig och öppen i de frågor som berör människor, miljön, och samhället. Har företaget i grunden en god och stabil ekonomi så möjliggörs investeringar och nytänkande – för ett mer hållbart samhälle.

Du läser just nu en CSR-rapport. Den skulle kunna översättas med "hållbarhetsredovisning". Vi har ändå valt att använda oss av den engelska benämningen eftersom rapporten tas fram i samarbete med andra europeiska företag inom nätverket Eurhonet. I den här rapporten lyfter vi fram några av de hållbarhetsfrågor vi arbetar med på vårt företag. Vi har delat in rapporten utifrån perspektiven socialt ansvarstagande, miljöansvar, ekonomisk hållbarhet, samspel med intressenter och god arbetsmiljö.

## VAD ÄR EURHONET?

Eurhonet (European Housing Network) är ett nätverk som består av närmare 30 allmännyttiga bostadsbolag från England, Frankrike, Italien, Sverige och Tyskland. Inom Eurhonet finns en stark vilja att arbeta för ett hållbart samhälle där vi med hjälp av ökad medvetenhet och aktiva åtgärder minimerar miljöpåverkan.



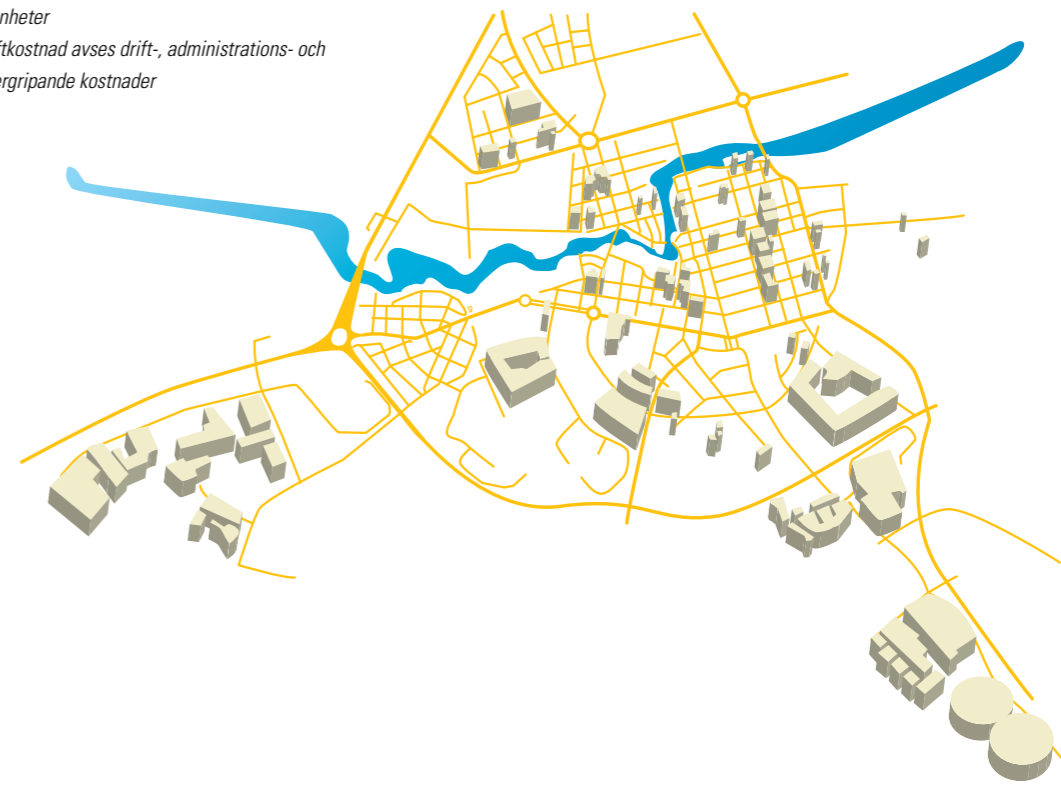
# FÖRETAGSFAKTA

## INDIKATORER FÖRETAGSFAKTA

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
<b>Fastighetsbestånd*</b>		Antal	10 569	10 564	10 518
<b>Fastighetsbestånd uppdelat på antal rum</b>	1 rok	Antal	1 720	1 719	1 709
	2 rok	Antal	3 449	3 448	3 427
	3 rok	Antal	3 342	3 339	3 328
	4 rok	Antal	1 742	1 742	1 739
	5 rok	Antal	305	305	304
	> 5 rok	Antal	11	11	11
<b>Förändringar i fastighetsbeståndet*</b>		%	-1,1	0,0	-0,4
<b>Nyproduktion av hyresrätter*</b>		Antal	0	0	0
<b>Fastighetsförvärv*</b>		Antal	0	0	0
<b>Avyttringar*</b>		Antal	95	0	46
<b>Driftkostnadsutveckling**</b>		kr/m <sup>2</sup>	514	496	507
<b>Hyresutveckling</b>		kr/m <sup>2</sup>	908	936	960
		%	1,0	2,5	1,6
<b>Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)</b>	Extern	%	13,5	13,0	12,4
	Intern	%	5,9	5,8	5,7
	Totalt	%	19,4	18,8	18,1

\*Antal lägenheter

\*\*Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader



## SOCIALT ANSVARSTAGANDE

På Hyresbostäder har vi en uthyrningspolicy som bygger på att alla är välkomna. För oss är det en självklarhet att verka för en bra integration och att motverka alla former av utanförskap. Oavsett vem man är och var man kommer ifrån har man rätt att få uppleva känslan "Du är hemma".



För oss är begreppet "Du är hemma" mer än bara lägenheten och trapphuset. Det handlar om så många fler dimensioner som behöver vara på plats för att den rätta känslan ska infinna sig. Genom ett långsiktigt socialt ansvarstagande bidrar vi till utvecklingen av mer välmående och attraktiva stadsdelar. Både för våra hyresgäster och för Norrköping i stort. Vi tror inte att ett socialt ansvarstagande kan bygga på enkla och snabba lösningar. Däremot tror vi på lyhördhet, flexibilitet och innovationsförmåga. Varje bostadsområde

är unikt och behöver sin speciella insats för att det ska utvecklas och må ännu bättre. Ibland kan det handla om insatser för att få ut fler människor i egen försörjning eller att hjälpa till lite extra när människor från andra kulturer väljer att bosätta sig i Norrköping. Men det kan också handla om att få igång olika initiativ för att stödja den lokala idrotten och det lokala föreningslivet. På följande sidor presenterar vi ett urval av alla de initiativ som vi driver ute i våra olika bostadsområden.



### OM PORTALEN

- Portalen är en verksamhet i stadsdelen Hageby där arbetslösheten är hög.
- Portalen stöttar, framför allt personer i Hageby, som vill hitta vägen till utbildning, praktik, arbetsträning eller jobb.
- Aktörer är Hyresbostäder, Migrationsverket, ABF, Marieborgs folkhögskola och Arbetsförmedlingen.

## NU BÖRJAR ANNICO OM

När maken fick jobb i Sverige bestämde sig Annico för att lämna Ungern och följa med. På Portalen i Hageby har hon fått hjälp med språket och att formulera sitt CV. Det gav henne jobb.

Egentligen hamnade Annico Futo på Portalen av en slump. Hon och hennes man hade precis flyttat till Hageby från Ungern. De var ute och promenerade och råkade passera Portalens lokaler.

– Jag fick syn på en skylt där det stod att Portalen är en mötesplats där man kan få hjälp att hitta jobb och lära sig svenska, säger Annico.

Hon upplever att hon möttes med öppna armar. Omgående blev det bestämt att hon skulle ingå i en grupp som träffades mellan klockan 10 och 12 varje vardag.

– De andra i gruppen talade arabiska. Men när vi träffades pratade vi bara svenska tillsammans med den svenska studiecirkelledaren, Malou. Det gav mig en bra grund till språket.

Även om Annico bara har spenderat åtta månader i Sverige kan hon redan hålla en konversation på svenska. Och inte bara det – hon har dessutom hittat ett arbete som lokalvårdare.

– På Portalen fick jag jättebra hjälp med att skriva mitt CV. Både språkligt och tips på vilka av mina erfarenheter jag skulle ta med. När det var klart började jag cykla runt och lämna mitt CV till olika städföretag, säger Annico.

Det tog inte lång tid innan hon fick napp. Nu arbetar hon heltid med att städa en skola och olika trappuppgångar.

– Jag är jätteglad över att ha fått ett jobb. Jag är inte typen som gillar att sitta hemma. Nu känner jag verkligen att jag och min man kommer stanna och bygga upp ett liv här i Sverige.

# SOCIALT ANSVARSTAGANDE



## KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR

### SENIOR ELLER JUNIOR?

Vi delar utmaningen med övriga Europa med den starkt växande åldersgruppen; de över 55 år. I dag har vi fem konceptboenden för 55+, totalt 250 lägenheter, spridda över staden.

Vi har också en utmaning i att hjälpa alla de stora barnkullar som föddes under början av 1990-talet och som nu vill ut på bostadsmarknaden.



### UNGDOMSMILJONEN

En viktig del av vårt sociala ansvar är att skapa bostadsområden som både präglas av lugn och av aktivitet. 2006 inrättade vi en fond, kallad Ungdomsmiljonen, där föreningar verksamma i våra bostadsområden kan söka stöd för att få igång verksamheter för barn och ungdomar i åldern 0-20 år. Varje år delar vi ut stöd till ett värde av en miljon kronor.



### BOKVAR.NU

Alla har inte samma förutsättningar till ett tryggt boende. Tillsammans med Socialkontoret och Kronofogdemyndigheten har samarbetet "Bokvar.nu" bidragit till att antalet vräkningar är lägst i landet (i förhållande till antalet invånare). Framgången bygger på att vi agerar i ett tidigt skede när till exempel en familj får betalningssvårigheter. I dag är Bokvar.nu föregångare för många liknande projekt på andra håll i landet.



### INTRODUKTIONSVÄRD

I samarbete med SFI och kommunen har vår introduktionsvärd stöttat nya hyresgäster att bo i Norrköping och Sverige. Erfarenheterna är goda och resulterar i en bättre integration och ett tryggare boende för alla inblandade.

## INDIKATORER SOCIALT ANSVAR

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
Avhysningar på grund av störning eller ekonomiska skäl	Störningar	Antal	2	2	3
	Ekonomiska skäl	Antal	21	19	18
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade i företagets bestånd*		%	65,3	64,7	57,1
Andel hyresgäster över 65 år som bor hos Hyresbostäder		%	14,7	14,6	15,0
Investeringar för tillgänglighetsanpassningar vid ombyggnation		kr	3 181	3 250	7 500
Andel av företagets hyresgäster som är trygga i sitt boende	Trygghetsindex	%	77,8	79,5	75,0
Har en publicerad uthyrningspolicy		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

\*Före 2012 räknades alla med hiss i underlaget även om halvtrappa fanns till hissen



# MILJÖANSVAR

Att satsa på klimat- och miljöfrågorna är en självklarhet. Som ett stort företag med god ekonomi finns en styrka i att kunna agera långsiktigt, men som stor aktör har vi också ett samhällsansvar. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort, men också för lokalsamhällets klimat och miljö, liksom för vår och hyresgästernas ekonomi.



Hyresbostäder har antagit målet att till 2030 minska vårt energianvändande med 30 procent samtidigt som 100 procent av energin ska vara förnyelsebar. Detta är ett högt ställt mål som inte bara handlar om investeringar och besparingar utan också om en stor beteendeförändring i hur vi bor, lever och sköter våra hus. Tillsammans skaffar vi oss E-Koll.



## VI HAR E-KOLL!

Att involvera hela organisationen; både personal och hyresgäster och se till helheten. Det är en stark framgångsfaktor och även skälet till att Hyresbostäder blev "Årets fastighetsägare 2012".

Att minska energianvändningen inom hela Hyresbostäder med 30 procent fram till 2030 kan tyckas som ett överoptimistiskt mål. Men för att nå stjärnorna måste man sikta högt!

– Dessutom visar siffrorna för 2012 att vi faktiskt nått vårt delmål, vilket innebär en minskning med 5 procent jämfört med 2005. Fortsätter det i samma takt när vi målet, säger Hyresbostäders energi- och miljöchef Stefan Källman.

Han är en av de fem personer som ingår i Hyresbostäders energi- och miljögrupp. Gruppen har bland annat ansvar för att utarbeta energistrategier och de driver alla former av energiinstallationsprojekt inom företaget.

– Många bostadsbolag tar en sak i taget. De börjar med den tekniska biten och fokuserar på att involvera övrig personal och hyresgäster i efterhand. Vi har hela tiden jobbat parallellt med alla bitar. Vårt energiarbete genomsyrar hela företaget vilket vi tror är framgångsreceptet för våra goda resultat.

Energiarbete kan vara tungrovt och det kan vara svårt att få med alla på tåget. Men Hyresbostäder har tagit krafttag och utvecklat olika strategier för att göra energieffektiviseringen till något som faktiskt berör alla.

– Våra Energiambassadörer har självklart en viktig roll i detta, säger Anna Malmberg som är projektledare för E-Koll, Hyresbostäders stora energisatsning.

Att utse ett stort antal hyresgäster som ska inspirera, lära och engagera sina grannar har varit en grundpelare för energiarbetet. Något som har varit uppskattat och även lett till mycket positiv uppmärksamhet. I slutet av året blev exempelvis Hyresbostäder utnämnd till "Årets fastighetsägare 2012" av tidningen Fastighets-

förvaltaren. Motiveringen lyder: "För ett visat engagemang som genomsyrat hela organisationen och alla hyresgäster, som lett till en kontinuerlig uppföljning, ett stort medvetande kring energifrågor och en evigt pågående energieffektivisering."

Förutom att jobba tillsammans med Energiambassadörerna har en viktig del av arbetet handlat om att energieffektivisera fastigheterna. Hyresbostäder har till exempel bytt ut värmecentraler, fläktar, ventilationssystem och genomfört vattenbesparande åtgärder.

– Självklart är utmärkelsen en bekräftelse på att vi är inne på rätt spår. Nu kommer vi fortsätta arbetet framöver med att analysera så att vi verkligen använder pengarna där de gör mest nytta. Vi ska se över samtliga fastigheter för att kartlägga var de största energiinsatserna behövs, säger Stefan Källman.

### VAD ÄR E-KOLL?

På Hyresbostäder satsar vi hårt på miljö och energi. Alla medarbetare och alla hyresgäster ska jobba tillsammans för att minska den totala energiförbrukningen med 30 procent fram till 2030 jämfört med 2005.

E-Koll är paraplynamnet på allt Hyresbostäder gör för att nå målet om 30 procents energibesparing. Det innefattar tekniska och organisatoriska åtgärder samt samverkan med hyresgäster.

Tillsammans skaffar vi oss E-Koll; koll på hur energin används så att vi blir smarta energianvändare. Att utse ett stort antal Energiambassadörer är en del i den stora satsningen. Tillsammans blir vi starka – och energismarta!

Läs mer om E-Koll på vår hemsida [www.hyresbostader.se/energikoll](http://www.hyresbostader.se/energikoll)

# MILJÖANSVAR

## KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR



### HYRESRÄTTEN ÄR ETT KLIMATSMART VAL

Bara genom att välja hyresrätten har man i mångt och mycket gjort ett klimatsmart val – det är mer energismart att bo fler på mindre yta (t ex i flervåningshus) men det går att göra mer. Vårt beteende är en viktig faktor, men vi måste också skapa förutsättningar för "rätt miljöbeteende".



### ENERGIAMBASSADÖRER GÖR SKILLNAD

För att vi ska kunna ändra vårt beteende och vårt sätt att nyttja jordens resurser på ett så smart sätt som möjligt krävs kunskap och motivation. Många av våra hyresgäster har i dag valt att frivilligt engagera sig i energi- och miljöfrågor. De arbetar för att minska sin energiförbrukning – och hjälper andra hyresgäster att följa samma exempel. Ambassadörerna motiveras genom möten och intressanta föreläsningar.



### ENERGIINVESTERINGAR MED STOR POTENTIAL

Vi avsätter ungefär 50 miljoner kronor per år i energi- och klimatanpassade investeringar. Detta ingår i vårt stora underhållsprogram och i vår energisatsning E-Koll.



### ALTERNATIVA ENERGIKÄLLOR

Vindkraftverk är också en mycket intressant framtidsfråga och där medverkar vi i flera olika tidiga projektskeden. Samma sak gäller utbyggnad av solceller.

## INDIKATORER MILJÖANSVAR

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
<b>Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad) varav</b>	Total	kWh/m <sup>2</sup> atemp	158,3	161,0	160,4
	fjärrvärme	%	84,7	85,4	85,8
	el	%	13,3	12,8	12,7
	olja	%	1,9	1,7	1,5
	biobränsle	%	0,0	0,0	0,0
	fjärrkyla	%	0,1	0,1	0,0
	solfångare	%	0,0	0,0	0,0
<b>Mängd växthusgas som släpps ut i beståndet, från energianvändning (normalårskorrigerad förbrukning av värme)</b>		kg/m <sup>2</sup> atemp	16,7	16,9	16,8
	fjärrvärme	%	82,7	83,6	84,2
	el	%	12,6	12,2	12,2
	olja	%	4,7	4,2	3,6
	biobränsle	%	0,0	0,0	0,0
	fjärrkyla	%	0,0	0,0	0,0
	solfångare	%	0,0	0,0	0,0
<b>CO<sub>2</sub> förändring mot basår 2005</b>		%	6,1	5,1	-5,9
<b>Andel förnyelsebar energi som bolaget använder *</b>		%	75,0	83,0	83,5
<b>Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor**</b>	Kompost	kg/lgh	95	99	89
	Restavfall	kg/lgh	266	265	230
	Återvinningsmaterial	kg/lgh	-	193	167
<b>Företaget arbetar i enlighet med något miljöledningssystem, ex ISO 14001</b>		Ja/Nej	Nej	Nej	Nej
<b>Företaget ställer miljökrav och gör miljöbedömningar i samband med nyproduktion och renovering</b>		Ja/Nej	Nej	Nej	Nej
<b>Vattenförbrukning i beståndet</b>	Total	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> atemp	1,4	1,4	1,3
	Varm	l/m <sup>2</sup> atemp	511	510	498
	Kall	l/m <sup>2</sup> atemp	869	875	848
<b>Koldioxidutsläpp från bolagets fordon</b>		Ton CO <sub>2</sub> /år	135	134	134
<b>Medelutsläpp av koldioxidekvivalenter av företagets bilar</b>		g CO <sub>2</sub> /km	182	182	175

\*2012 Antagit att 85% av fjärrvärmens är grön

\*\*Beräkning utifrån volym (fr.o.m 2012 ingår ej elavfall i återvinningsmaterial)

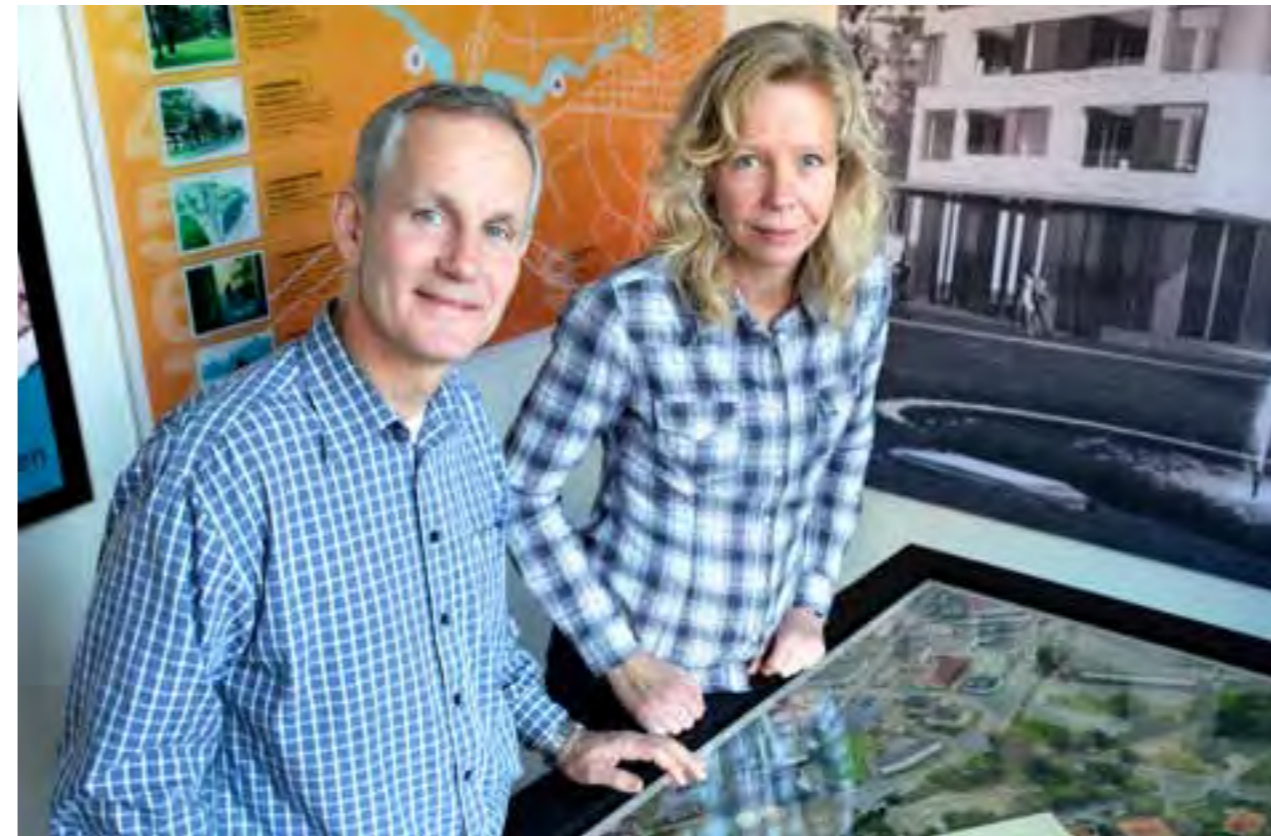
# EKONOMISK HÅLLBARHET

Hyresbostäder tar samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta sina fastigheter som långsiktiga investeringar. En förutsättning för det är att vi genom ansvarsfull fastighetsförvaltning, genom god skötsel och genom att utveckla attraktiviteten av hyresrätten också skapar en stabil ekonomisk utveckling. Det skapar handlingsfrihet. Som i sin tur medför att vi ibland kan göra mer kostsamma investeringar för att komma närmare ett hållbart samhälle. En investering vi räknar med att få igen på sikt, genom lägre energikostnader, färre skador på fastigheterna, lägre omflyttning och nöjdare hyresgäster.



## FRAMTIDENS BOENDE I KNEIPPEN

- Totalt är cirka 260 lägenheter planerade i Kneippen.
- I kvarteret Ormen byggs tolv hus med cirka 150 till 190 lägenheter.
- Första inflyttning är beräknad till hösten 2014/våren 2015.
- I kvarteret Mesen planeras cirka 20 lägenheter i tre hus.
- I kvarteret Höken planeras 50 lägenheter. Eventuellt byggs några radhus.



## BYGGER FÖR FRAMTIDEN

Nu drar Hyresbostäder sitt strå till stacken för att bygga bort bostadsbristen. Bland vackra sekelskiftesvillor och flerfamiljshus i attraktiva Kneippen sätter snart Hyresbostäder spaden i marken. Totalt kommer mellan 150 och 190 lägenheter att byggas i kvarteret Ormen.

Efter Ormen står ytterligare två kvarter på tur; Mesen med cirka 20 lägenheter och Höken med ungefär 50 lägenheter.

Lars Löfgren, marknadschef på Hyresbostäder, vittnar om ett "enormt intresse".

– Vi fick in runt 300 intresseanmälningar redan tre veckor efter att vi släppt nyheten. Det talar sitt tydliga språk. Det finns en bostadsbrist i Norrköping och den hjälper vi till att bygga bort. Vår strategi, och även kommunens, är att staden ska förtätas inifrån och ut. Vi behöver en mer attraktiv stadskärna, konstaterar Lars.

Och fortsätter:

– Vi vet att vi bland annat attraherar villaägare som vill flytta till en lägenhet i samma område. Man vill bo bekvämt och bra – och det gör man i en hyresrätt.

Även Veronica Zetterberg, byggchef på Hyresbostäder sedan ett år tillbaka, ser positivt på nybyggnationerna i Kneippen.

– Vi ska bygga nya bostäder, det är en del av vårt uppdrag. Att kunna erbjuda nybyggda lägenheter i ett attraktivt område är dessutom ett utmärkt sätt att utöka vår produktportfölj. Det finns ett konkret behov – staden växer.

Enligt Veronica bygger Hyresbostäder "bostäder för framtiden", det vill säga lägenheter som har bra tekniska, energimässiga och hållbara lösningar. De nya lägenheterna kommer även att byggas så att de är anpassade för dem som ska bo där.

– Våra hyresgäster får själva vara med och utforma sina lägenheter. Samtidigt som lägenheterna måste ha flexibla lösningar. Från att tidigare ha byggt lägenheter med olika inriktning, exempelvis seniorlägenheter, så bygger vi nu lägenheterna funktionella från början; med lägre trösklar och smarta kökslösningar, berättar Veronica.

Bakom byggsatsningen i Kneippen finns även ett bredare perspektiv. Norrköping behöver bli en attraktivare bostadsort. Då måste det finnas boende på attraktiva platser och det tar tid att få igång en diskussion med fokus på framtidens boende. Men den behövs. Och lösningen, enligt Lars Löfgren, är samverkan.

– Vi måste arbeta tillsammans med kommunen och med andra aktörer. Det här är ingen enmansföreställning. Staden har enorm potential framåt. Inte minst genom Ostlänken, som ger naturligt fokus på Butängen och hamnen. Men vi kan inte luta oss mot Ostlänken, utvecklingen måste ske ändå. Är Norrköping en attraktiv bostadsort så flyttar människor hit. Det genererar arbetstillfällen.

Lars anser också att det är viktigt att bygga ihop de så kallade "mentala mellanrummen" – de utrymmen som i dag finns mellan olika stadsdelar.

– Strömparken, Butängen och Lindö är alla exempel på det. Vi behöver hitta sambanden som knyter samman stadsdelarna i stället. Allt som gjuter framtidstro är viktigt. Vi satsar på staden.



# EKONOMISK HÅLLBARHET



## KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR

### LJURA – EN MODERN 50-TALSDRÖM

Ljura är en stadsdel med drygt tusen bostäder som byggdes på 50-talet. Sedan 2006 pågår en omfattande renovering och energianpassning av hela området där totalt 1 100 lägenheter ska renoveras. Hittills har vi totalrenoverat 650 lägenheter varav 86 stycken under 2012. Totalt investeras drygt 600 miljoner kronor i förnyelsen av Ljura.

## GRÄDDHYLLAN

### ATT BO PÅ GRÄDDHYLLAN

Hyresrätten är ett smart val. Vi vill visa det genom att lägga stort fokus på att erbjuda våra hyresgäster många olika smarta lösningar. Allt samlat under namnet "Gräddhyllan". Man bor nämligen på gräddhyllan när man bor hos oss. Några exempel är tv, bredband, tillval, Bonuskort, hemförsäkringar, Hemsparkonto och smarta hemmaprylar.



### FULLT UTHYRT

Utvecklingen har under de senaste sju åren varit mycket positiv. 2005 låg vakansnivån på 1 200 lediga lägenheter. Den 31 december 2012 fanns 80 lediga lägenheter. Uthyrningsgraden är 98,8 procent den 31 december 2012.



### URSÄKTA RÖRAN. VI BYGGER OM.

Från och med 2012 ökade Hyresbostäders den årliga underhållstakten med 80 miljoner kronor till cirka 300 miljoner kronor per år. Fram till 2017 innebär det 1,5 miljarder kronor i underhåll och renoveringar.

## INDIKATORER EKONOMISK HÅLLBARHET

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
Nedlagda investeringar och underhållskostnader (exklusive nyproduktion)		Mkr	163	202	279
		Tkr/lgh	15	19	27
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv	Nyproduktion	Mkr	19	140	6
	Förvärv	Mkr	8	9	59
Företagets ek. uthyrningsgrad bostäder		%	98,2	98,8	98,8
Företaget har en upprättad inköspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Nej	Nej	Nej



## SAMSPEL MED INTRESSENTER

Vi vill förmedla vårt affärsmässiga samhällsansvar till våra ägare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Våra intressenter påverkar och påverkas av bolagets sätt att agera. Därför vill vi också utveckla ansvaret ytterligare. Tillsammans kan vi ta ett ännu större ansvar genom att vara föredöme, ställa krav vid upphandlingar och föra dialog och samarbeta.



## SÅPKULLENS IDÉSPRUTA

Hon betraktas som Såpkullens kreativa idéspruta. Bland mycket annat ligger husguiden Synnöve Edlund bakom förslaget om ett nytt miljöhus. Ett projekt som till slut genomfördes med hjälp av 300-kronan.

När Synnöve Edlund ställer sig på balkongen och kastar en blick åt vänster sträcker sig Kungsgårdsgymnasiets fasad mot himlen. Hon tog själv studenten här, på den tiden skolan kallades Klingsbergs-skolan.

– Jag har bott på många olika platser, men nu är jag tillbaka i området. Söder är ändå Söder. Här är det nära till både skogen och till stan, säger Synnöve.

I hennes trivsamma tvåa på 61 kvadratmeter ligger den rosa surfplattan tillfälligt stängd, annars är det Facebook och Ruzzle som gäller för hela slanten. Mycket tid och energi lägger hon också på att vara med och påverka sitt eget boende.

Främst med hjälp av 300-kronan, det projekt som går ut på att varje hushåll har en pott på 300 kronor per år att använda till förändringar i området.

– Man kommer långt med den pengasumman. Saker och ting blir gjorda, det är det bästa med Hyresbostäder. Saker hänger inte kvar i luften, säger Synnöve.

Som innovativ husguide har hon varit med och förändrat området till det bättre. Husfasaderna har tvättats, tvätttrummet har målats, ett nytt torkrum har byggts, entréplanen har skurats upp och ny belysning har satts upp kring parkeringsplatserna.

– Men vårt miljöhus är nog det absolut största lyftet. Förr ställde folket sitt bråte på gården och i källaren. Det opponerade jag mig emot, och undrade om vi med 300-kronan kunde hitta andra lösningar, berättar Synnöve.

Till slut blev lösningen ett miljöhus, där hyresgästerna kan sortera i särskilda kärl för exempelvis lägenhetslampor, tidningar, grovsopor, batterier och mycket annat.

Som husguide ansvarar Synnöve för åtta lägenhetsuppgångar. I Såpkullen vet de flesta vem hon är.

– Står jag på balkongen är det alltid någon som hejar på mig. Tillsammans hjälps vi åt att göra området till en bättre plats.

### FAKTA 300-KRONAN

- Varje hushåll har en pott på 300 kronor per år att använda till förändringar i sitt område.
- 300 kronan används endast till allmänna ytor som alla har tillgång till (ej lägenheter).
- Hyresbostädernas hyresgäster kan vara med och påverka och förnya saker i sina bostadsområden. Det kan handla om allt från plantering av nya buskar och blomlådor på inngångarna till att få uppfräschat i tvättstugan.

# SAMSPEL MED INTRESSEENTER

## KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR



### PROVA PÅ VECKAN

Tillsammans med Östergötlands Idrottsförbund, Sisu, Intersport och tolv idrottsföreningar i Norrköping anordnar Hyresbostäder varje sommar ett dagläger där barn och ungdomar mellan nio till tolv år får prova på olika sporter. Syftet med Prova på veckan är att skapa en aktiv och bra sysselsättning perioden innan skolstart, då barnens föräldrar oftast har börjat jobba efter semestern. Ett annat viktigt syfte är att veckan ska bidra till bättre hälsa bland barn och ungdomar. 2012 införde vi en mini Prova På vecka i Klockaretorpet under höstlovet.



### LITE MER VÄRD

I samarbete med idrottsföreningar, företag, handlare samt olika kulturinstitutioner har vi samlat en mängd förmåner och rabatter för våra hyresgäster. Med ett personligt utfärdat Bonuskort i handen får hyresgästen rabatt på entré till idrottsevenemang, rabatter på varor och tjänster, entré till kulturevenemang såsom Östgötateatern, Symfoniorkester och mycket mer.



### KULTURFESTER OCH OMRÅDESEVENEMANG

I Hageby, där det bor fler än 90 olika nationaliteter, genomför vi en årlig mat- och kulturfestival. Detta sker tillsammans med kulturföreningarna, med handlare och serviceföretag och med våra hyresgäster. Festivalen drar många hundra besökare och är ett mycket uppskattat tillfälle att bli bekant med det obekanta och få lära känna nya kulturer genom mat och musik.

Vi arrangerar flera liknande evenemang i våra områden. Åbydagarna och Gröna dagarna i Klockaretorpet är ytterligare två exempel. Evenemangen skulle inte vara möjliga att genomföra utan ett nära samarbete med hyresgästerna och service- och handelsplatserna i närheten.



### KUNDENKÄTEN

Varje år får en tredjedel av hyresgästerna svara på frågor om hur de upplever sitt boende. Mer än hälften av de tillfrågade ger oss sina synpunkter – och även sitt beröm. 2012 var 78,7 procent av våra hyresgäster nöjda med sitt boende. Kundenkäten är av stor vikt för oss, och vi tar den på största allvar i vårt arbete med att ständigt förbättra oss som företag.



### PROFILERING/SPONSRING

Med olika varumärkesstärkande aktiviteter och samarbeten med exempelvis IFK Norrköping, Dolphins, Vargarna, Norrköpings Visualiseringscenter och Upplev Norrköping vill vi synas tillsammans utifrån ett samhällsnyttoperspektiv.

## INDIKATORER SAMSPEL MED INTRESSEENTER

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
Extern certifiering av ledningssystem		Ja/Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget har en fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning		Ja/Nej	Nej	Nej	Nej
Andel kvinnor i ledande positioner	styrelse	%	28,6	28,6	28,6
	ledningsgrupp	%	32,0	16,0	33,0
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	Serviceindex	%	80	80	79
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Företaget har och följer sin sponsringspolicy		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Företaget initierar till och för regelbunden dialog med hyresgästerna		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part		Ja/Nej	Nej	Nej	Nej

# GOD ARBETSMILJÖ

Hyresbostäder värderar sina medarbetare högt. Utan deras engagemang och drivkraft är vi ingenting. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Det är då de känner engagemanget och viljan att utföra ett bra arbete. Precis som våra hyresgäster vill ha möjlighet att påverka sitt boende vill vi också att medarbetarna ska ha inflytande över sitt arbete. Hyresbostäder eftersträvar och uppmuntrar intern rörlighet och alternativa karriärvägar så långt det är möjligt. Bolaget satsar också mycket på individutveckling och utbildning, bland annat genom "Boakademin" och olika ledar- och medarbetarprogram.

## FAKTA/ HYRESBOSTÄDERS VÄRDEGRUND

Hyresbostäders värdegrund är själva basen i företagskulturen – hur vi vill uppfattas och vad vi vill kännetecknas som. Våra strategier, policies och ramverk grundar sig på våra värderingar:

**Lyhörd** (att lyssna). Som i: kundfokuserad, målinriktad, personlig, effektiv, erfaren, serviceinriktad, problemlösande och snabb.

**Attraktiv** (att uppskatta). Som i: prisvärd, personlig, proper, vänlig, glad, artig och tydlig.

**Pålitlig** (att kunna). Som i: ärlig, affärsmässig, seriös, kompetent, tillmötesgående, förtroendeingivande, professionell, trygg och trovärdig.

**Drivande** (att leda). Som i: modern, modig, okonventionell, flexibel, hungrig, innovativ, utmanande, aktiv och engagerad.



## ÅRETS LAPD-MEDARBETARE MÅNAR OM HYRESGÄSTERNA

*En lyhörd bovård som lyssnar på hyresgästerna och strävar efter att lösa deras problem.  
Ove Wikström är årets LAPD-medarbetare på Hyresbostäder.*

När Ove Wikström bläddrade igenom lokaltidningen fastnade han vid en jobbannons. Hyresbostäder ville anställa en ny elektriker och Ove, som precis avslutat en elutbildning, såg sin chans att söka jobbet.

24 år senare är han kvar på företaget – numera som bovård i Norra Hageby och Porten.

– Bland mycket annat möter jag kunder, gör småreparationer i lägenheter, tittar till att områdena ser bra ut och genomför avflyttningsbesiktningar, berättar Ove.

Han är inte bara populär i sina bostadsområden – utan också bland sina kollegor på jobbet. När Hyresbostäders anställda nominerade vårens LAPD-medarbetare hamnade Ove i topp.

– Det känns väldigt roligt och lite oväntat. Det var väl inget jag hade räknat med, säger han själv.

LAPD-medarbetaren ska, enligt företagsledningen, på ett föredömligt sätt ha arbetat utifrån företagets värdegrund, LAPD – som

står för lyhörd, attraktiv, pålitlig och drivande. Fyra egenskaper som alltså, på olika sätt, ringar in Ove.

– Jag är nog ganska lyhörd, jag försöker alltid att vara en god lyssnare. Sen följer jag de andra värdeorden med också. Arbetar man med service finns värdeorden inom en. Med mig ska hyresgästerna få hjälp med service och få deras problem fixade. Med mig ska de kunna känna sig trygga.

**Varför tror du att just du blev nominerad?**

– Det är svårt att svara på. Jag hoppas att jag utstrålar någon slags positivitet, sprider glädje runt omkring mig och försöker leva upp till LAPD-förväntningarna.

**Vilka är dina största drivkrafter?**

– Jag tycker om att träffa människor, den sociala biten tilltalar mig. Att avhjälpa fel som hyresgästerna har och dessutom få positiv respons tillbaka gör att man driver på.

# GOD ARBETSMILJÖ



## KORTA FAKTA OM STORA SATSNINGAR

### VÄRDEGRUND

Hyresbostäder verkar utifrån fyra värdeord/ledord: Lyhörd, Attraktiv, Pålitlig och Drivande. Företagets medarbetare träffas kontinuerligt under året för att diskutera och lägga fokus på vår värdegrund och hur vi förhåller oss till varandra och till våra hyresgäster.



### LAPD 2.0

Som nästa steg i värdegrundsarbetet satsar vi på att hitta ett arbetsätt – inspirerat av LEAN – som syftar till att öka och stärka upplevelsen av medinflytande och påverkansmöjligheter som skapar en mer motiverad och därmed nöjd medarbetare – oavsett position och roll. Det medför också en mer effektiv och kundorienterad verksamhet som aktivt bidrar till vår resultatutveckling.



### BOAKADEMI MED MOOP OCH LOOP

Hyresbostäders affärsplan har tydliga fokusområden där särskild tyngd läggs på insatser och utveckling. Ett fokusområde heter "framtidens kompetensutveckling" och syftar till att kontinuerligt utveckla medarbetarnas kompetens för dagens och morgondagens behov. Det bidrar till att Hyresbostäder blir en attraktiv arbetsgivare och att våra medarbetare i sin tur blir attraktiva på arbetsmarknaden.



### FRISKVÅRD

Ett viktigt mål för Hyresbostäder är att vara en attraktiv arbetsgivare. Vår övertygelse är att en medarbetare som mår bättre även presterar bättre, vilket i slutändan gynnar våra hyresgäster. Därför satsar vi långsiktigt på våra medarbetares hälsa. Förutom den friskvårdspeng som var och en disponerar, anordnas varje år flera friskvårdsaktiviteter. Under 2012 har vi genomfört de största friskvårdssatsningarna i bolagets historia. Bland annat genom att erbjuda utbildning i Friskt ledarskap för alla våra chefer samt erbjuda medarbetarna möjlighet att förbättra och utveckla sin hälsa med hjälp av personlig träning i grupp.

## INDIKATORER GOD ARBETSMILJÖ

Indikator		Enhet	2010	2011	2012
Personalens anställningsform/årsarbetare	Heltid	%	95,0	94,6	92,5
	Deltid	%	5,0	5,4	7,5
	Tillsvidare	%	96,0	98,0	93,0
	Visstid	%	4,0	2,0	7,0
Särskild anställning	Praktik*	Antal	4	2	3
Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda **	Tjänstemän män	kr/månad	35 222	35 599	37 475
	Tjänstemän kv	kr/månad	29 203	30 012	30 390
	Kollektivanställda män	kr/månad	22 735	23 240	24 016
	Kollektivanställda kv	kr/månad	21 071	21 645	22 717
Utbildningsinsatser för personalen***		kr/anställd	10 500	11 712	15 000
Utbildningstimmar per anställd och år		timmar	19	37	37
Frånvaro	Total frånvaro	%	2,7	3,2	2,7
Andel av frånvaron som beror på:	Olycksfall i arbetet	%	1,1	0,0	0,0
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		%	i.u.	86	i.u.
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Andel utrikes födda anställda i företaget i relation till kommunens befolkning		%	34,1	65,5	54,2
Antal anställda i företaget****			138	140	153
Anställda efter ålder och kön	Totalt Kvinnor	Antal	44	43	54
	-29	Antal	5	4	6
	30-44	Antal	21	23	29
	45-54	Antal	6	7	9
	55-64	Antal	12	9	10
	65-	Antal	0	0	0
	Totalt män	Antal	94	97	99
	-29	Antal	2	5	7
	30-44	Antal	26	25	28
	45-54	Antal	27	29	31
55-64	Antal	37	35	32	
65-	Antal	2	3	1	

\* med praktik avses praktikant med någon form av ersättning

\*\*exkl vd-lön

\*\*\*kursavgifter, exkl resor, hotell, arbetstid

\*\*\*\* inklusive visstidsanställda

# DEFINITIONER

## ANDEL RENOVERADE LÄGENHETER I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND

I begreppet innefattas de arbeten i lägenheter som under året berörts av större underhållsåtgärder, renovering, ombyggnad eller tillbyggnadsåtgärder. Renovering definieras som förändring av en byggnad, byggnadsdel eller installation till ett skick som ur funktionssynpunkt är jämförbart med nytt skick. I begreppet renovering av lägenheter innefattas arbeten såsom stambyten, så kallad relining, förbättring av tätskikt i badrum och kök, nya köksinredningar och så vidare. Normalt lägenhetsunderhåll som tapetsering, målning, byte av mattor, byte av enstaka sanitetsprodukter ingår inte.

## DEFINITION AV FÖRNYBAR ENERGI

Förnybara energikällor definieras som något som hela tiden förnyas sig, och som inte kommer att ta slut inom överskådlig framtid. Fossila bränslen (olja, kol, gas) räknas därför inte som förnybara. Fossila bränslen förnyas, men det under lång tid, flera miljoner år. Dessutom förbrukas de i dag med högre hastighet än de hinner förnyas. Kärnkraft räknas inte heller som förnybar energikälla, eftersom produktionen baseras på uran, som är en ändlig resurs. Sett ur ett hållbarhetsperspektiv har det avgörande betydelse om energin är förnybar eller inte.

Solenergi, biobränslen, vatten- och vindkraft är förnybara energikällor. Elenergi kan alltså produceras av både förnybar energi (om den framställs i ett vattenkraftverk eller i biobränsleleddade kraftvärmeverk) och icke förnybar energi (om den framställs i ett kärnkraftverk eller ett kraftverk som drivs av olja eller kol.)

*Andra förnybara energikällor:*

**Solenergi** – solcell, soluppvärmning, solvärme, solfångare

**Vindkraft** – vindkraftspark, vindkraftverk

**Vattenkraft** – saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft

**Jordvärmekraft** – värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme

**Bioenergi** – bränslepellets, biobränsle

## DRIFTKOSTNAD

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

## AVHYSNINGAR

Kronofogdemyndigheten är den organisation som genomför avhysning av hyresgäst. Till grund för avhysningen finns ett beslut, ett utslag om handräckning eller dom där det står att hyresgästen är skyldig att flytta. Om Hyresbostäder har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar det betraktas det inte som en avhysning.

## BOSTÄDER TILLGÄNGLIGA FÖR ÄLDRE

Med en bostad tillgänglig för äldre avses de bostäder som man når utan att behöva kliva upp för ett trappsteg. Det innefattar alltså bostäder i markplan samt bostäder man når med hiss. Om det råder höjdskillnad vid entréer måste ramp eller liknande finnas tillgänglig.

## CO<sub>2</sub> BERÄKNINGSMODELL

För att beräkna utsläppen av CO<sub>2</sub> från verksamheten används omräkningsfaktorer enligt följande:

ENERGIBÄRARE	ENHET	UTSLÄPP PER ENHET
El	KWh	100 g CO <sub>2</sub>
Olja	Kubikmeter	2 680 kg CO <sub>2</sub>
Fjärrvärme	KWh	102,8 g CO <sub>2</sub>
Bensin	liter	2,4 kg
Diesel	liter	2,7 kg
E85	liter	0,36 kg
Biogas	liter	0

För flygresor används Tricoronas beräkningsmodell för utsläpp. För privata fordon som används i tjänsten används samma omräkningsfaktorer per liter bränsle. Bränsleförbrukningen bedöms vara 1 liter per mil för bensindrivna bilar och 0,8 liter för dieseldrivna fordon.

## HÅLLBARHETSKRITERIER VID UPPHANDLING

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi.

Som standard i förfrågningsunderlagen är klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott mot bland annat jämställdhetslagen, diskriminering i arbetslivet eller gällande arbetsmiljölagen och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att han är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

## MILJÖKRAV VID UPPHANDLING

Miljökraven vid upphandling varierar beroende på vad som handlas upp. Det kan handla om krav på miljöklassade servicefordon bland våra entreprenörer eller krav på särskilda byggmaterial i våra fastigheter. Vid servicearbeten, ombyggnad och nyproduktion finns krav på hur uppkommet avfall ska sorteras.

## SJUKFRÅNVARO

Den totala sjukfrånvaron beräknas på antal sjukdagar oavsett anledning till varför de anställda är sjuka. När det gäller olycksfall i arbetet beräknas antal sjukdagar utifrån de inrapporterade arbets-skador och tillbud som lett till sjukskrivning.

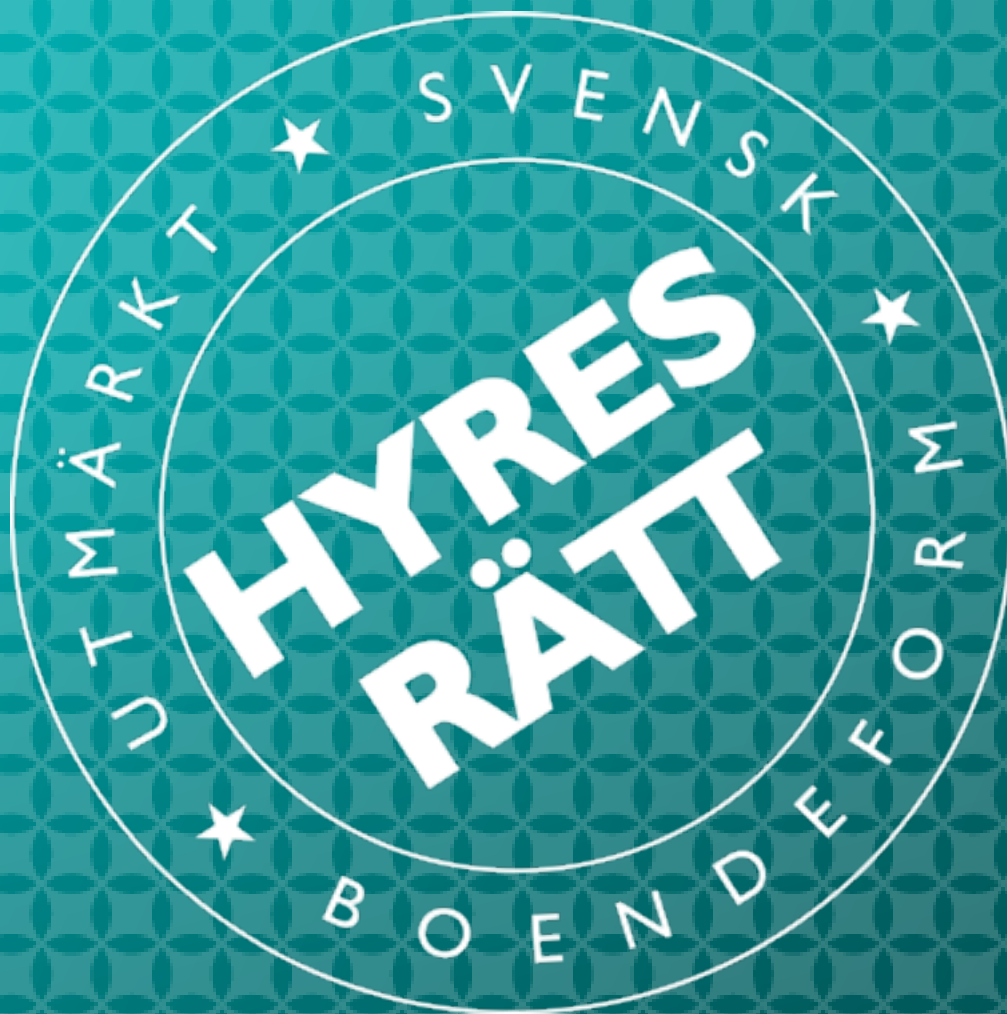
**DU ÄR HEMMA**

HYRESBOSTÄDER

**EURHO-GR**

Label Habitat Responsable





**HYRESBOSTÄDER**  
DALSGATAN 16  
BOX 2330  
600 02 NORRKÖPING  
011-21 16 00  
[WWW.HYRESBOSTADER.SE](http://WWW.HYRESBOSTADER.SE)

**DU ÄR HEMMA**  
HYRESBOSTÄDER