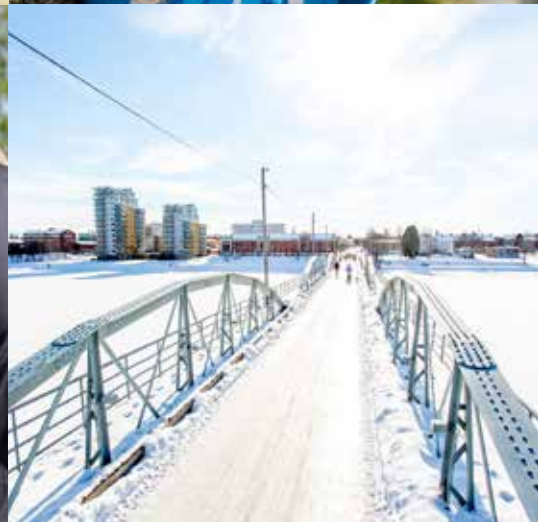




Årsredovisning 2016

 Bostaden



ÅRSREDOVISNING 2016

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

- 3 ÅRET: Bostaden skapar plats för livet i Umeå
- 4 INLEDNING: Vd har ordet
- 6 Våra bostadsområden

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

- 8 FASTIGHETER: Ett hus – ett hem
- 10 Våra värderingar
- 12 PERSONAL: Personalen lever vår värdegrund
- 14 Personal i siffror
- 16 HÅLLBARHET: Ett hem är en plats på jorden
- 19 Hållbarhet i siffror
- 21 VÅRA HYRESGÄSTER: Livet i Umeå
- 22 Våra hyresgäster i siffror
- 24 SOCIALT ANSVAR: Bostaden ska finnas till för alla
- 26 EKONOMI: Hållbarhetsarbetet är en konkurrensfaktor
- 28 Vår ekonomi
- 30 MÖJLIGHETER OCH RISKER
- 31 Ledningsgrupp och styrelse

BILAGA, FINANSIELL RAPPORT

- 2 Förvaltningsberättelse
- 7 Resultaträkning
- 8 Balansräkning
- 10 Kassaflödesanalys
- 11 Eget kapital
- 12 Tilläggsupplysningar
- 14 Noter
- 20 Revisionsberättelse
- 23 Granskningsrapport
- 24 Fastighetsförteckning



BOSTADEN SKAPAR PLATS FÖR LIVET I UMEÅ

Under 2016 har vi bland annat gjort detta:

NY VD!



Jerker Eriksson
tillträdde som
vd den
1 maj 2016.



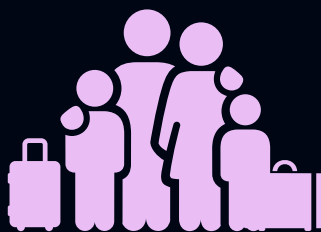
ALLA MÄNNISKORS LIKA VÄRDE!

Vi deltar i Umeå
Pride och Moritzska
gården kläs i regn-
bågens färger.



HONUNGSBIN FLYTTAR IN.

I ett kvarter på Carls-
hem finns nu 2 bikupor
med honungsbin.



185 LÄGENHETER
tilldelas nyanlända
& 58 LÄGENHETER
tilldelas Socialtjänsten.



De första hyresgästerna
flyttar in på Tranbärs-
vägen där vi bygger
9 hus med totalt 180
hållbara lägenheter.



4000

BESÖKARE
PÅ ERSBODA-
BOSTADENDAGEN
som bjöd på massor
av gratisaktiviteter
för barn och unga.



VD HAR ORDET

När jag blickar tillbaka på 2016 har bostadsbristen, hushållens skuldsättning och oron i vår omvärld ofta förekommit i medias bevakning. Svensk ekonomi fortsätter dock att utvecklas väl med relativt god tillväxt i BNP. Tillväxten är framförallt driven av investeringar i bygg och infrastruktur, samt privat konsumtion. Umeå följer den utvecklingen väl och det är glädjande att det här byggs mest i hela Sverige, sett till antalet invånare.


DEN STORA UTMANINGEN är att planera och bygga långsiktigt hållbara fastigheter snabbare. Vi behöver framförallt nya bostäder till flyktingar som flyr terror och krig till länder med demokrati och till ungdomar som ska göra entré på bostadsmarknaden. Vi ser även att behovet av tillgängliga bostäder för en åldrande befolkning kommer att öka. För att lösa svårigheterna kommer det att behövas nya bostäder i Sverige i en takt som miljonprogrammet en gång skapade, med den stora skillnaden att det måste ske inom ramen för ett långsiktigt hållbart byggande i stadsnära områden. Varje investerad krona i en nyproduktion måste vara värd en krona när husen står klara för inflyttning.

Framtidens bostäder är dock i huvudsak de bostäder som redan finns. Därför är det också viktigt med ett bra underhåll av våra bostäder. Vi har markant ökat vårt underhåll de senaste åren, något som ger förutsättning för ökad trivsel och långsiktigt ökade marknadsvärden på fastigheterna. Bostaden är i hög grad en fråga om trivsel och trygghet. Duktiga medarbetare är grunden för nöjda hyresgäster och Bostaden har idag en organisation med stor närhet till hyresgästerna som gett goda resultat i de årliga kundundersökningarna. Vår förmåga att identifiera olika behov och önskemål är avgörande för om vi även i fortsättningen ska vara en attraktiv hyresvärd med långsiktiga relationer till nöjda hyresgäster.

Vår största utmaning är att klara det framtida underhållet, både resursmässigt och ekonomiskt, och samtidigt möta förväntningar på nyproduktion. Vi vill också att medborgarna uppfattar oss som en betydelsefull samhällsbyggare i arbetet med att stödja utvecklingen av ett attraktivt och växande Umeå. Vi behöver också förhålla oss till digitaliseringen som utvecklas och förändras snabbt och kontinuerligt vidareutveckla Bostaden till ett ur alla perspektiv hållbart bolag.

Att städer växer är en global trend där de större städerna konkurrerar i attraktivitet med varandra. Efterfrågan att bo centralt gäller både små och stora städer. Naturligtvis gäller det inte alla, men efter den gröna vågen har viljan att bo i städer ökat kraftigt. Vi har flera spännande projekt på gång i stadsnära miljöer som vi ser fram emot. I framtiden flyttar jobben dit människor vill bo, varför utbudet av attraktiva bostäder blir avgörande för Umeås attraktionskraft och näringslivets fortsatta tillväxt. Vi ska fortsättningsvis vara en betydelsefull aktör på bostadsmarknaden som agerar affärsmässigt och bygger hållbart med ett samhällsansvar som utvecklar bostadsmarknaden och stärker Umeå.

JERKER ERIKSSON,
VD BOSTADEN



”Hållbarhet för oss handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska som ekologiska och sociala perspektiv.”

VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

Bostaden har totalt cirka 15 700 lägenheter och enkelrum runt om i Umeå. Vi har bostäder i de flesta av Umeås bostadsområden.

CENTRALA
Cirka 4 700 lägenheter
14 kvartersvärdar

BOSTADENS MARKNADSANDELAR



Östra

- 1 Carlshem 76 %
- 2 Ålidhem 87 %
- 3 Ålidhöjd 66 %
- 4 Tomtebo 36 %
- 5 Sofiehem/
Tunnelbacken 81 %

Centrala

- 6 Umedalen 71 %
- 7 Väst på stan 9 %
- 8 Öst på stan 21 %
- 9 Centrala stan 41 %
- 10 Lilljansberget 100 %
- 11 Berghem 46 %
- 12 Böleäng 84 %
- 13 Öbacka 73 %
- 14 Fridhem 78 %
- 15 Röbäck 26 %

- 16 Grubbe 3 %
- 17 Backen 0 %
- 18 Teg 0 %
- 19 Östteg 0 %
- 20 Västerslätt 0 %

Norra

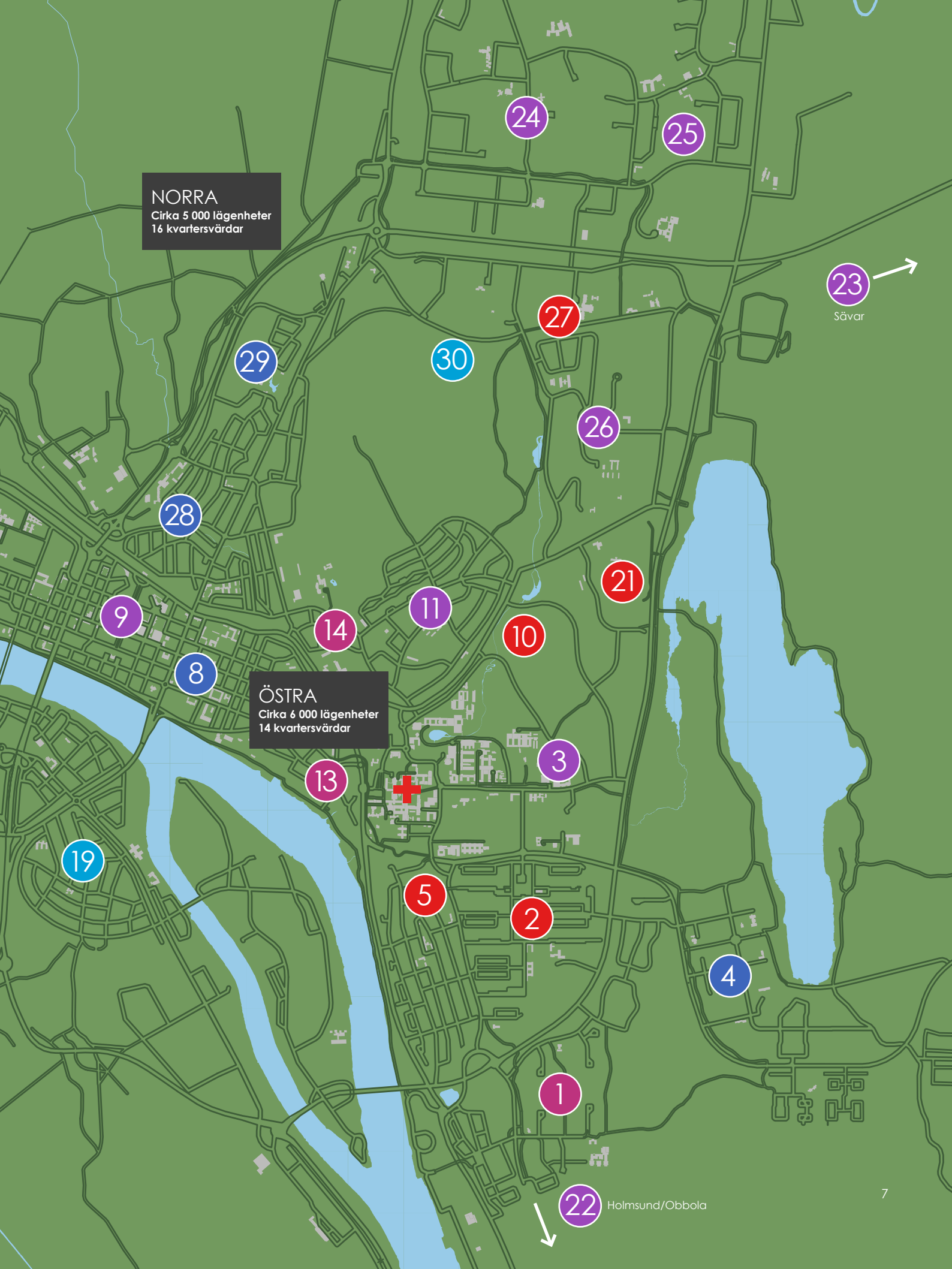
- 21 Nydalahöjd 96 %
- 22 Holmsund/
Obbola 64 %
- 23 Sävar 58 %
- 24 Västra Ersboda 47 %
- 25 Östra Ersboda 41 %
- 26 Mariehem 42 %
- 27 Marieberg 100 %
- 28 Haga 10 %
- 29 Sandbacka 27 %
- 30 Mariedal 0 %

NORRA
Cirka 5 000 lägenheter
16 kvartersvärdar

ÖSTRA
Cirka 6 000 lägenheter
14 kvartersvärdar

23
Sävar

22
Holmsund/Obbola



ETT HUS – ETT HEM

Bostadens fastighetsbestånd är stort med 15 681 lägenheter och 193 lokaler för uthyrning – det kräver sin omsorg. Fredrik Rundqvist, fastighetsingenjör och projektledare, ansvarar för stora och små renoveringar och en stor uppgift är att se till att fastighetsspecifika åtgärder leder till att hyresgästerna upplever att åtgärderna är något som gynnar dem i sitt hem.

– Utifrån inventeringar av hus och områden fattar jag tillsammans med övriga kollegor och chefer beslut om prioriteringsordning av renovering och underhåll, för att sedan ansvara för att åtgärden genomförs från början till slut.

NÄR FASTIGHETEN BLIR ETT HEM – HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL

Bostaden skiljer sig från många andra hyresvärdar genom arbetet med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll – HLU.

– Hyresgästen kan till stor del styra utseendet på sin lägenhet. Byten av ytskikt är tidsstyrda, och det finns självklart möjlighet att byta ut ytskikten tidigare än beräknat, mot ett påslag på hyran. Hyresgästen får välja ur en matkatalog och en tapetkatalog för att sätta sin personliga prägel på hemmet.

– Vi får mycket bra feedback på just HLU, eftersom möjligheten att skapa en personlig prägel på sitt boende skapar trivsel för hyresgästen.

WORKSHOPS FÖR STÖRRE BOENDEINFLYTANDE

När Bostaden ska genomföra större renoveringar träffar de hyresgästerna i området för att resultatet ska bli det bästa.

– Om vi måste göra större renoveringar eller insatser på fastigheterna har vi flera träffar med hyresgästerna innan projekten drar igång. För oss är det viktigt att få deras åsikter och önskemål kring förbättringar, medan vi från Bostaden tar ansvar för de mer teknikstyrda delarna. Jag tror

*”Möjligheten
att skapa
en personlig
prägel på sitt
boende skapar
trivsel för
hyresgästen.”*

att det här arbetssättet kan bidra mycket till att de som bor i Bostadens lägenheter känner sig mer ”hemma”, även när det gäller utemiljö. Två specifika projekt där vi märkt att det funnits stor uppskattning från hyresgästerna har ägt rum på Ålidhem och på Böleäng. Hyresgästerna på Ålidhem var främst delaktiga i utemiljön, där det framkom önskemål om ute- och grillplatser. De önskade sig även en cykelparkering och fler lekplatser. Nu finns både grillplatser, cykelparkering och lekplatser på varje innergård. Där har vi fått bra feedback från hyresgästerna, de är mycket nöjda med de förändringar vi gjort.

FREDRIK RUNDQVIST, FASTIGHETSINGENJÖR OCH PROJEKTLEDARE



VÅRA VÄRDERINGAR

Bostaden är en viktig aktör för Umeå och vi engagerar oss i frågor för ett attraktivt och hållbart samhälle. Våra värderingar genomsyrar hela verksamheten, både internt – hur vi arbetar och bemöter varandra, men också externt i hur vi bemöter våra hyresgäster, intressenter och Umeå som samhälle.



Alla människors lika värde

En positiv tro på människors vilja och förmåga, oavsett bakgrund, ursprung, kön eller förutsättningar.



Öppenhet

I alla våra kontakter och relationer internt och externt. Det leder till förtroende och tillit. Öppenhet ger oss inspiration till utveckling av vår verksamhet.



Omtanke

Om människor, hus och miljö. Alla tre är beroende av varandra. I vårt dagliga arbete ska vi ha en positiv påverkan på hur människor trivs och mår. Med omtanke ska vi bygga och vårda våra hus utifrån ett långsiktigt och hållbart perspektiv.



Affärsmässighet

En helhetssyn med smarta och hållbara lösningar som beaktar alla perspektiv – de sociala, ekonomiska och miljömässiga.





*”Jag känner mig alltid välkommen i mina
kvarter och i kontakt med Bostaden.
I mitt område bor alla möjliga människor:
gamla, unga, studenter, barnfamiljer,
olika etniciteter, helt enkelt en härlig
blandning människor.”*

KÄLLA: BOSTADENS KUNDUNDERSÖKNING 2016



PERSONALEN LEVER VÅR VÄRDEGRUND

Nils-Erik har arbetat på Bostaden i 48 år, och det märks på den kunskap och de insikter han har samlat på sig under åren.

NILS-ERIK SÄGER ATT kulturen i företaget är förknippad med den värdegrund man står för.

– Hos oss vilar värdegrunden på en god människosyn och det speglar sig i vårt sätt att vara och agera mot våra hyresgäster. Vårt kösystem är rättvist, det görs inga graderingar eller personliga bedömningar när vi fördelar lägenheter. Vi gör inte skillnad på folk och alla människors lika värde tar sig ett tydligt uttryck i just kösystemet.

NÄRHETEN TILL HYRESGÄSTEN

Hyresgästens viktigaste och mesta kontakt sker direkt med kvartersvärderna.

– Områdescheferna har det övergripande ansvaret och stöttar kvartersvärderna i boendesociala frågor. Kvartersvärderna har alltid ett öppet sinne och alla hyresgäster ska få samma möjligheter. Bemötandet vilar på värdeorden öppenhet, omtanke, affärsmässighet

och alla människors lika värde. Via kvartersvärderna får vi bära syn för saken, varje dag!

Ibland dyker det så klart upp störningsärenden. Om den som ”stör” har svårt att föra en dialog, tar Bostaden hjälp av hälsocentralen, psykiatrien eller socialtjänsten. På så sätt kan bolaget stötta hyresgäster att komma tillrätta med situationen och behålla sitt boende.

Det finns många exempel på hur Bostaden hjälper sina hyresgäster. Till exempel de som inte förstår svenska språket.

– Boskolan startade vi upp för att människor som nyss kommit till Sverige och går i SFI och Viva introduktion ska få utbildning i hur det är att vara hyresgäst hos oss. När vi inte når en speciell person eller grupp av människor är det vårt ansvar att arbeta för en dialog!

NILS-ERIK ANDERSSON, OMRÅDESCHEF PÅ KUNDSERVICE

”Via kvartersvärdarna
får vi bära syn för sägen,
varje dag!”

NILS-ERIK ANDERSSON

ARBETAR FÖR MÅNGFALD PÅ ARBETSPLATSEN

Malin Höber är personalassistent och arbetar bland annat med rekrytering på Bostaden. För att få en mångfald av människor att söka arbete hos Bostaden är det viktigt hur man uttrycker sig i platsannonserna.

– **DET ÄR VIKTIGT** att lägga upp strategier för språk- och bildval så att vi öppnar upp för människor att vilja söka jobben. I nästa led är det viktigt att tänka på hur vi ställer frågor vid intervjuerna. Många uttrycker en positiv bild av Bostaden som arbetsgivare, både medarbetare och andra Umeåbor. Det är vi glada för och vi tycker det är viktigt att hela tiden jobba för att vara en bra arbetsgivare. Det är svårt att rekrytera till vissa yrkesgrupper, till exempel drifttekniker och ingenjörer inom bygg och vvs. Därför arbetar vi också aktivt med kompetensförsörjning och samarbetar med utbildare inom vår bransch.

REKRYTERING UTIFRÅN BOSTADENS KÄRNVÄRDEN

Bostadens värdegrund bygger på alla människors lika värde, omtanke, öppenhet och affärsmässighet. Hos Bostaden ska både hyresgäster och medarbetare känna stolthet, trygghet och gemenskap. Mångfald stimulerar positiv utveckling.

– När en ny medarbetare börjat är det också viktigt att fortsätta vara öppna, att se till att personen trivs och vill stanna kvar hos oss.

MALIN HÖBER, PERSONALASSISTENT

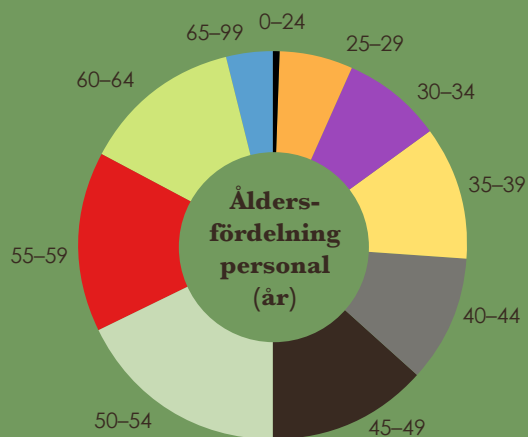
MÄNNISKORNA SOM GÖR BOSTADEN TILL BOSTADEN

De 180 personer som arbetar hos oss är de som tillsammans skapar Bostaden. Personal med mängder av olika bakgrunder och kompetenser – som lever våra värderingar.

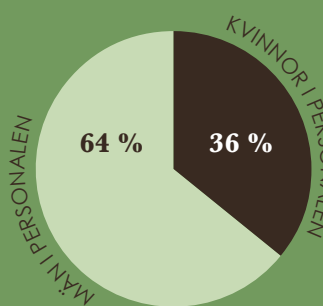
Medarbetarindex

| | UTFALL | MÅL 2016 |
|-----------------|--------|----------|
| Medarbetarindex | 78* | ≥ 80 |
| Tydliga mål | 76 | ≥ 80 |

*Källa: Medarbetarundersökningen genomförd av "Great place to work"



KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLD PERSONAL



Sjukfrånvaro och frisknärvaro

| | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|
| Sjukfrånvaro | 4,14 % | 4,50 % |
| Lång sjukfrånvaro (sammanslagda sjukfrånvaro mer än 60 dagar) | 1,22 % | 1,43 % |
| Långtidsfrisk (andelen anställda med max 5 dagars sjukfrånvaro senaste 12 månaderna) | 66 % | 65 % |

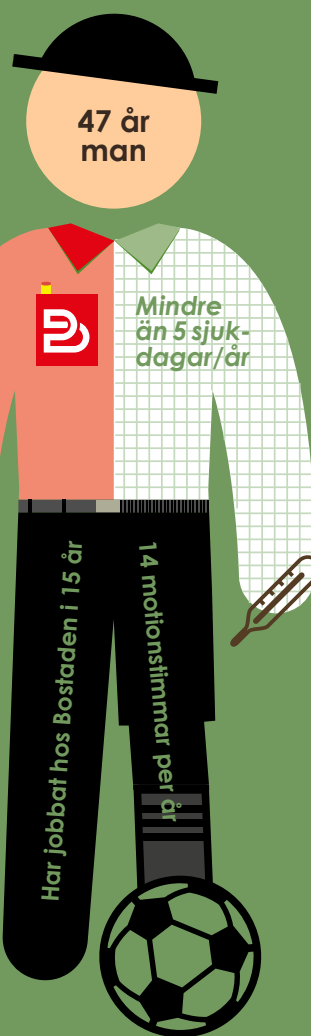
Vårt utvecklingsarbete

- Värdegrundsworkshop för stabsenheterna – personal, ekonomi, kommunikation & it.
- Utbildningar för chefer, skyddsombud & personal i organisatorisk- & social arbetsmiljö.
- Elutbildning för kvartersvärdar

Det här är Bostadens genomsnittsmedarbetare

Medelålder

47 år



← PERSONAL-OMSÄTTNING
6,56%
→

12
GENOMFÖRDA REKRYTERINGAR 2016

8%

ETNISK MÅNGFALD
(Målsättning 2016: 6,7 %)



A man with a beard and a woman with glasses are smiling in a bright, modern interior. The man is wearing a dark shirt, and the woman is wearing a white lace top. They are standing in front of a white wall with a large window.

ETT HEM ÄR EN PLATS PÅ JORDEN

Emmas arbete i sin roll som trädgårdsspecialist är väldigt varierat, där hon sommartid har högsäsong medan vintern är en tid för visioner och planering för prunkande områden, varvat med snö- och halkbekämpning och sophantering.

PLANERINGEN SKER i samarbete med kvartersvärdar och fastighetsskötare kombinerat med önskemål från kundundersökningarna. Kundundersökningarnas underlag skiljer sig från område till område efter vilka behov som finns på de olika gårdarna. Det är också viktigt att skapa en så skötselfri miljö som möjligt och att förebygga att snöröjningen inte ska skada rabatter och växter.

LYSSNA OCH GÖRA GÅR HAND I HAND

En viktig riktlinje i arbetet som trädgårdsspecialist är att lyssna på hyresgästernas önskemål.

– Kundundersökningen och kvartersråden guidar oss i vad hyresgästerna vill ha och behöver, så vi försöker göra det bästa för att möta de behoven och

önskemålen utifrån de tillgänglighetsperspektiv som gäller för offentliga utemiljöer.

På vissa områden har Bostaden anlagt stadsodlingar av pallkragar. Där kan hyresgästerna odla i princip vad de vill. Förutom träd och buskar, som inte ryms i pallkragarna.

– Många av våra hyresgäster tycker att stadsodlingarna skapar trivsel och gemenskap på gårdarna, det ger också liv till området. För att värna den biologiska mångfalden finns ett beslut om att vi ska ha många olika sorters träd och buskar för att miljön ska tilltala så många olika småkryp och djur som möjligt, de är viktiga för ekosystemet. Vi bevarar också så många små skogsdungar som det bara går, träden renar luften!

EMMA LINDMARK, TRÄDGÅRDSSPECIALIST

HOLISTISKT MILJÖARBETE

Bostadens strategier för miljöfrågor ligger på flera olika nivåer, i flera olika samarbeten och strävar mot samma mål. Från de egna vindkraftverken via klimatskola till ett litet bikipssamhälle på Carlshem.

BOLAGET ÄGER FEM vindkraftverk som står i Hörnefors, de producerar hälften av all den fastighetsel som Bostaden använder. Det är rätt unikt för ett så stort bolag i allmännyttans tjänst. På Hållbara Ålidhem ligger flera anläggningar med solceller och hälften av den el som används producerar de själva i solcellsanläggningen.

– Vi satsar också på en förnybar fordonsslotta och tillsammans med Umeå Energi har vi en laddstation för elbilar på just Ålidhem. Den laddas upp av solen och har plats för 4 bilar. Eftersom Bostaden inte vill vara en bromskloss när det kommer till möjligheten att använda sig av laddningsbara fordon, kan man nu också få möjligheten att ladda sitt elfordon på sin parkeringsplats mot en extra avgift.

I september 2016 startade Bostaden upp ett samarbete med Riksbyggen; Klimatskolan. Klimatskolan är ett projekt som Riksbyggen har haft sedan tidigare, de bjöd in Bostaden i projektet och nu har de ett samarbete för sina hyresgäster och medlemmar.

– Under Klimatskolan bjöd vi in till studiebesök på exempelvis Dåva kraftvärmeverk, Gimonäs återvinningscentral, Hållbara Ålidhem och andra intressanta ställen som arbetar konkret med hållbarhet för att informera och öka intresset för hållbarhetsfrågor. En riktigt rolig och smart grej som vi vill utveckla och fortsätta arbeta med.

KLIMATBELASTNING KAN REDUCERAS – MED SAMARBETSPARTER

Fastighetsbyggnationer leder till en påverkan av miljön, summan av ett husbygges klimatpåverkan är lika stor som 50 års användande av huset.

– Det kan låta mycket, men då är det extra viktigt att göra rätt val när man bygger om och nytt. Dessutom är det så att hur vi väljer att leva och konsumera kanske är ännu viktigare att beakta. Den ökande konsumtionen av produkter kanske är ett av våra största miljöproblem i världen.

För att minska problemen med klimatbelastning samarbetar Bostaden med olika parter, till exempel Umeå universitet. Just nu pågår en studie där två doktorander följer Bostadens arbete. Bostaden har även samarbeten på gång med betongbranschen som bidrar stort till belastningen på klimatet.

– Det är intressant, men framförallt av yttersta vikt att vi tar ett holistiskt grepp om vårt arbete med klimatfrågan för att vi ska komma framåt. Det gör vi bäst genom samarbeten med andra aktörer. Just nu har vi inte mindre än 14 samarbetsprojekt och det ser vi som en stor kraft för förändring!



99 % AV VÅRA ANSTÄLLDA KÄNNER TILL VÅRT MILJÖARBETE

Ekologisk hållbarhet är avgörande för hela Bostaden och samhället vi verkar i och ett hem är en plats på jorden där vi lever. Därför arbetar vi hela tiden för att hitta hållbara lösningar i alla delar av vår verksamhet.

20

miljoner kWh

var Bostadens produktion av vind- och solet under 2016 (Det räcker till att värma upp 800 villor under ett år).



132

kWh/m² var företagets energiförbrukning i fastigheterna under 2016, precis som år 2015.



100%

AV ALL KÖPT ELLER EGENPRODUCERAD EL kommer från förnyelsebara källor från och med hösten 2016.

KLÄDBOXAR PÅ 18 PLATSER

Tillsammans med Myrorna utökar vi vår fastighetsnära textilåtervinning. Nu finns klädåtervinningsboxar även på Öbacka, Öst på stan, Umedalen, Ersboda, Holmsund och Obbola.



5230

av

7000

KVICKSILVERLAMPOR har bytts ut under 2011. Resterande byts ut under 2017.



-489

TON KOLDIOXID så mycket har utsläppen minskat med under året tack vare återvinningen i våra soprum.



41 442 MIL KÖRDE VI I INTERNA TRANSPORTER UNDER 2016

42 mil kortare än 2015.

BILPOOL FÖR PERSONAL OCH HYRESGÄSTER

I samarbete med Spacetime, Länsstyrelsen och Sunfleet etablerades en öppen bilpool

10 NYA ELBILAR för minskade koldioxidutsläpp. Utsläppen av koldioxid uppgick till 71 668 kg 2016 (70 976 kg – år 2015.)

VÅRA BYGGVAROR SKA UPPFYLLA BYGGVARUBEDÖMNINGENS KRITERIER.

– påbörjat under 2016.*

NYA LEKPLATSER SKA VARA FRIA FRÅN GIFTER SOM KAN PÅVERKA BARN

– påbörjat under 2016.*

GOLVMATTOR SKA VARA FRIA FRÅN FTALATER

– påbörjat under 2016.*

MINSKA KLIMATBELASTNINGEN FRÅN DEN BETONG VI ANVÄNDER

– påbörjat under 2016.**

*Under 2016 har vi börjat kravställa att våra byggvaror ska uppfylla Byggarubedömningens kriterier som accepteras eller rekommenderas. Vid nybyggnadsprojekt ställs nu alltid krav på det.

**Arbetet sker genom en dialog med betongsbranschen.



KVARTERSVÄRDEN – BOSTADENS ANSIKTE MOT HYRESGÄSTEN

Kvartersvärderna är spindeln i nätet och den som hyresgästen kan luta sig mot om det uppstår problem, oavsett vilket.

PER-OLOF HAR arbetat lång tid hos Bostaden och har sitt kontor på Böleäng. En kvartersvärd har generellt ansvar över 400–500 lägenheter. Det verkar inte bekomma honom nämnvärt, han har rutiner för sitt arbete och koll på läget. Per-Olof och de övriga kvartersvärdarna arbetar tätt ihop med fastighetsskötare, trädgårdsspecialister, tekniker och sommarjobbare, bland andra.

– Hyresgästen kan ringa oss om allt oavsett vad det än är. Kan inte jag lösa problemet förmedlar jag det vidare i organisationen, problem är till för att lösas och det är min uppgift att se till att det händer. Ofta gäller det frågor vid in- eller utflyttning, som att hämta nycklar eller funderingar angående besiktning. Men det kan också gälla underhåll eller att något går sönder.

KVARTERSRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OMRÅDET OCH FÖR HYRESGÄSTEN

Kvartersrådet finns till för hyresgästerna och hyresgästerna är också representerade i rådet tillsammans med kvartersvärderna. I rådet tas frågor och önskemål om förbättringar av området som lekutrustning, parkbänkar och så vidare, upp för beslut. Per-Olofs roll i rådet är att vara länken in i Bostaden, för att få förändringarna genomförda.

– Det roliga med mitt jobb är att hjälpa människor att vara nöjda och glada med sitt boende, sin lägenhet. Att de ska känna sig hemma helt enkelt.

PER-OLOF "PELLE" BERG, KVARTERSVÄRD

movt

LIVET I UMEÅ

Sandra har bott hos Bostaden genom hela livet med undantag av några avbrott för andra äventyr. Just nu bor hon på Böleäng med sin man och de två barnen och de stortrivs. Vi träffade henne på jobbet en snöig dag i mars.

– **JAG HAR SATT** mina barn i kö hos Bostaden. Jag vill att de ska ha möjligheten att flytta hemifrån och få sin första bostad hos Bostaden. Celine, 7 år har stått i kö sedan 2010 och Colin, 3 år sedan 2014.

Sandra tycker att Bostaden är ett självklart val om man ska bo i lägenhet.

– När jag söker efter en lägenhet är Bostaden det första alternativ jag tänker på. Jag har alltid känt mig trygg som hyresgäst hos Bostaden.

KVARTERSVÄRDEN GER TRYGGHET

Kvartersvärderna har en stor och viktig roll för trivseln hos Bostaden tycker Sandra.

– Det är den första kontakten man har när man flyttar in, eller den man

hör av sig till om man har frågor eller problem. Vår kvartersvärd Pelle, han har koll. Alla på området vet vem han är. Pelle bemöter alla med samma respekt. Och skulle Pelle vara på semester, så fixar sommarvikarierna jobbet hur bra som helst, i alla fall på vårt område.

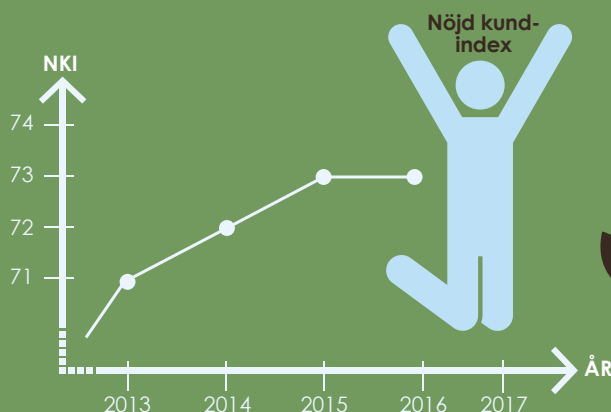
Kvarterslokalen är viktig för de som bor i området.

– Vi hade vår bröllopsfest där, barnens alla kalas och dopfika. Till och med mammas minnesstund höll vi där. Vi firar och sörjer i kvarterslokalen. Det enda vi har att klaga på som boende i Bostaden, och det har jag hört från många, det är att det är ruskigt kallt i lägenheterna emellanåt.

SANDRA GOULD, HYRESGÄST

LIVET I UMEÅ

Grunden för den sociala hållbarheten är nöjda hyresgäster som enkelt kan komma i kontakt med oss och som har goda möjligheter att påverka sitt boende, i trygga och trivsamma bostadsområden.



80,8%

av hyresgästerna upplever att tryggheten i Bostadens kvarter är ganska bra till mycket bra

78%

av hyresgästerna svarar att utemiljön är ganska bra till mycket bra.

83%

av Bostadens hyresgäster upplever att de får bra information om vad som ska hända i fastigheten.

Källa: Kundundersökning 2016.

84,3%

Bostadens hyresgäster upplever att de får valuta för hyrespengarna. (Jmf. 75% som är snittet hos övriga aktörer)

Källa: Kundundersökning 2016.

KUNDCENTER:

29 600 ST MOTTAGNA
SAMTAL UNDER 2016

37 500 ST MOTTAGNA
KUNDMEJL UNDER 2016

Genomsnittshyresgästen

KVINNA 25 ÅR.
Bor i en tvåa på Ålidhem

HYRESGÄST
HOS BOSTADEN ca 2,3 år

TRE STÖRSTA RENOVERINGARNA UNDER 2016, SETT TILL KOSTNADEN VAR:

Västra Idrottsallén och Tuvgränd

(el, avlopp, ventilation, fönster, kök, utemiljö, balkonger och badrum).

Sofiehemsvägen

(fasader, balkonger, ventilationssystem, lägenhetsdörrar)

Stipendiegränd

(badrums- och stamrenovering).

Vårt behov att renovera lägenheter för att behålla fastigheternas standard och tillgodose hyresgästernas behov är stort. Cirka 35 procent av våra lägenheter är byggda 1965–1975. Renoveringskostnaderna har ökat successivt till cirka 200 kr/kvm.

300 Mbit/s

Vi plockar bort bredbandshastigheten 200 Mbit/s och alla som använder den hastigheten i vårt öppna nät (Bostnet) uppgraderas kostnadsfritt till 300 Mbit/s.



A photograph of two women standing in front of a window decorated with autumn-themed paper cutouts. The woman on the left has long blonde hair and is wearing a white top. The woman on the right has dark hair, wears glasses, and a light-colored top. A white text box is overlaid on the image.

BOSTADEN SKA FINNAS TILL FÖR ALLA

Bostadens kommunikationsavdelning arbetar givetvis med varumärket, men också med att stötta lokala föreningar och initiativ som i sin tur kan gynna Bostadens hyresgäster, gärna med aktiviteter i Bostadens områden.

DET GAMLA SÄTTET att arbeta med sponsring: gåva/donation är förlegat och borta, nuförtiden handlar det om att få en motprestation som motsvarar det sponsrade marknadsvärdet.

– Bostaden arbetar mycket med social hållbarhet i sina sponsringssamarbeten, att skapa lika möjligheter för alla. Ett exempel är ett integrationsprojekt där Bostaden tillsammans med Umeå FC och Guif gett ensamkommande flyktingungdomar möjligheten att träna fotboll i Ålidhemshallen. Och för att sponsringen ska vara värdefull för hyresgästerna kommer parterna överens om aktiviteter som ofta ger ett direkt värde till hyresgästerna. Genom

Bostadens samarbeten kan hyresgästerna till exempel erbjudas bra rabatter på olika evenemang.

VÄRNAR EXTRA OM UTSÄTTA GRUPPER

Bostaden har också en viktig roll att bistå de svagaste i samhället, Hanna menar att det är en prioriterad uppgift.

– Vi har cirka 300 kontrakt för socialtjänstens räkning, så kallade sociala kontrakt. Vår väl förankrade värdegrund om allas lika värde måste vi ha i ryggraden om vi ska skapa förutsättningar för att alla ska kunna bo och leva i Umeå.

HANNA OLSSON, KOMMUNIKATIONSCHEF

”Bostaden arbetar mycket med social hållbarhet i sina sponsringssamarbeten, att skapa lika möjligheter för alla.”

HANNA OLSSON

I ALLMÄNNYTAN INGÅR ETT SAMHÄLLSANSVAR

Alexandra har sin anställning på kundcenter och jobbar för att allmännyttan gör skäl för sitt namn. Hon hanterar bland annat bosociala avtal för Umeå kommun Socialtjänsten, Kvinnofrid och Viva introduktion.

TILLSAMMANS MED Viva introduktion har Bostaden avtalat att tillhandahålla 350 lägenheter under en tvåårs-period. Viva introduktion är kommunens verksamhet för att ta emot nyanlända.

– Vi måste bidra med det vi kan.

Lägenhetsavtal upprättas med Umeå kommun som i sin tur hyr ut lägenheten i andra hand till den behövande. Eget avtal hos Bostaden söker individen så småningom själv via sin personliga sida. Samarbetet med Viva introduktion löper väldigt bra. Vi vill få människor att känna sig trygga där de bor och där bidrar våra kvartersvärdar mycket.

Bostaden har inte akutbostäder, men kan ofta erbjuda lägenhet till Socialtjänsten samt Kvinnofrid inom tre månader. Det kan vara svårt att tillhandahålla en lägenhet med kort varsel men intentionen är att lösa situationen så snart som möjligt.

– Det är också viktigt att se till det individuella behovet, så som vikten av portlös, våningsplan eller annat av vikt för trygghet.

Under 2016 tilldelades 58 lägenheter till Socialtjänsten, men det varierar år från år. Umeå kommun ansvarar för prioriteringen och Bostaden tillhandahåller lägenheter.

ALEXANDRA STERNER, UTHYRARE



HÅLLBARHETSARBETET ÄR EN KONKURRENSFAKTOR

Arbetet med Bostadens ekonomi ger stabilitet och en ram för det långsiktiga utvecklingsarbetet inom Bostaden. Carin är Bostadens ekonomichef och arbetar med övergripande analyser och strategiskt arbete på ledningsnivå. Jörgen är controller och arbetar med fastighetsekonomin och ekonomisk rapportering, internt och externt.

– **BOSTADENS** ekonomiavdelning har fokus på den långsiktiga affärsmässiga strategin för Bostadens verksamhet, tätt sammankopplad med miljö och arbetet med den sociala hållbarheten. En fastighet ska leva länge och för att få en långsiktigt hållbar affär, ska även åtgärder inom det sociala och ekologiska arbetet bidra till att bolagets ekonomi stärks, de tre benen ska gynna varandra. Att arbeta hållbart är såklart viktigt av många olika anledningar. En anledning är att våra hyresgäster tycker det är viktigt och om vi inte gör det kan det finnas en risk att vi tappar intäkter, säger Jörgen.

Ett annat viktigt arbete som görs på Bostadens ekonomiavdelning är att sätta hyresnivåerna och arbeta med *systematiskt hyressättningsarbete*. Det gör man tillsammans med Hyresgästföreningen och de privata fastighetsägarna i Umeå i ett trepartssamarbete. Umeås fastighetsägare har arbetat med det länge och ligger i framkant i Sverige.

– Vår modell för hyressättning, den så kallade Poängen, bygger på att skillnader i hyra ska motsvaras av skillnader i boendevärde enligt hyresgästernas värderingar. Genom modellen

kan vi också lätt kommunicera med våra hyresgäster hur deras hyra är uppbyggd, berättar Carin.

ETT HEM FÖR ALLA

Bostaden har ett socialt ansvar, som bland annat innebär att man ska bidra till utvecklingen av goda och trygga boendemiljöer och inom ramen för affärsmässiga hyresavtal skapa samarbetsformer med bland annat Socialtjänsten och Umeå universitet kring bostadsbehov i deras målgrupper.

– Det är viktigt för Bostaden att hyresgästen känner att ”vi ser dig, vi bryr oss om dig och vill att du bor kvar hos oss”, avslutar Carin.

”Det är viktigt för Bostaden att hyresgästen känner att vi ser dig, vi bryr oss om dig och vill att du bor kvar hos oss”

CARIN ANDERSSON, EKONOMICHEF OCH JÖRGEN LINDGREN, CONTROLLER

VÅR EKONOMI

FINANSIERING

Räntekostnaderna är en av Bostadens enskilt största kostnadsposter och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivat-affärer, sker genom Umeå kommuns finansenhet. Företaget följer ramarna för ägarens finanspolicy, som reglerar beslutanderätten, upplåningsregler, vilka finansiella instrument som tillåts samt förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån i portföljen. De största finansiella riskerna i verksamheten är refinansierings- och ränterisker. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av låneförfallen över tiden och för att minska ränterisken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

UTVECKLINGEN AV FINANSNETTOT UNDER ÅRET

Bostadens finansnetto uppgick till -108 (-123) mnkr. Under året har de räntebärande skulderna minskat med 32,0 mnkr samtidigt som genomsnittsräntan sjunkit från 3,0 till 2,7 procent. Det tillsammans har gjort att det finansiella nettot förbättrats med 15 mnkr.

SOLIDITET

Under åren har soliditeten haft en uppåtgående trend och var vid årets slut 26,1 (24,2) procent. Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 procent av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 33 (35) procent.

LIKVIDITET

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick tillgängliga likvida medel till 0 (0) mnkr och en outnyttjad checkräkningskredit på 200 (168) mnkr.

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 184,4 (174,0) mnkr. I resultatet ingår återföring av avskrivningar i förvaltningen med 4,0 (2,0) mnkr. Under 2014 infördes nya redovisningsprinciper. Mycket av de underhållsåtgärder som tidigare har redovisats över resultaträkningen redovisas nu som komponenter i balansräkningen. Resultatet från den operativa verksamheten följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortsatt mycket hög 99,9 (99,7) procent. Den totala hyresökningen uppgår till 21,3 mnkr. Större delen av ökningen härrör till nytilkomna lägenheter som färdigställda. Bostäderna står för 89 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 8 procent.

Förvaltningsintäkterna består av ersättningar från hyresgäster och andra sålda tjänster, där övervägande del är intäkter från tjänsteleverantörer i vårt öppna bredband.

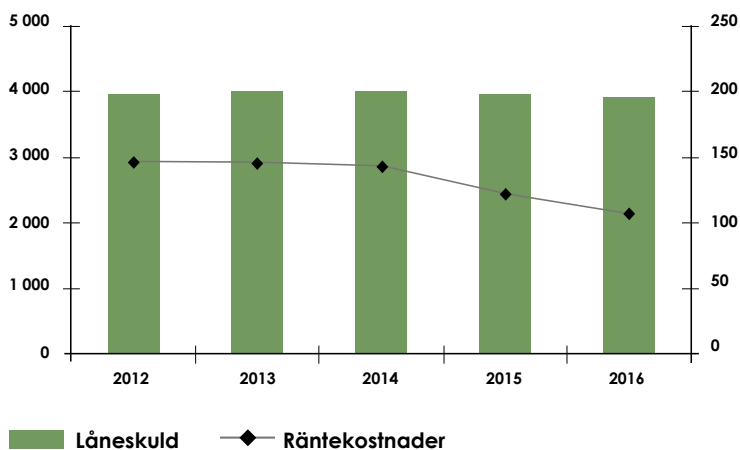
DRIFTKOSTNADER

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har ökat från 414 mnkr till 437 mnkr. Uppvärmning och taxebundna kostnader står för nära hälften av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får därför stor genomslagskraft. Elkostnaderna har ökat då elpriset har blivit högre, energiskatt på vindkraft infördes vid halvårsskiftet och samtidigt har vår vindkraftproduktion varit lägre än föregående år. Avgifterna för uppvärmning har inte förändrats från föregående år utan kostnadsökningen förklaras helt av ett kallare år 2016. För fastighetsskötseln har kostnaden för snöröjning, lokalvård och obligatoriska ventilationskontrollen ökat. Kostnaden för vattenskadorna ökade från 24 mnkr till 29 mnkr jämfört med föregående år och avser främst avloppsstammar och ytskikt i badrum.

DRIFTNETTO

Det operativa driftnettot uppgick till 472 (470) mnkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 45,0 (45,9) procent. Direktavkastningen, dvs driftnettot före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var 4,0 (4,2) procent.

LÅNESKULD OCH RÄNTEKOSTNAD I MNKR





CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncern-gemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 14,4 (11,8) mnkr, vilket motsvarar 15,2 (12,5) kr per kvadratmeter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 184,4 (174,0) mnkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet kan främst förklaras av den ökade omsättningen och det förbättrade finansnettot.

KÄNSLIGHETSANALYS

Bostadens resultat påverkas av många faktorer, både genom egna strategiska beslut men också av förändringar i omvärlden.

Så här skulle resultatet förändras om en enskild faktor ändras:

| | Förändring +/- | Resultat i mnkr |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Hyresintäkter bostäder | 1,0 % | 9,0 |
| Vakansgrad | 0,5 % | 5,1 |
| Drift inkl centrala kostnader | 3,0 % | 13,6 |
| Underhåll | 10 kr/m ² | 9,4 |
| Räntenivån | 1,0 % | 14,2 |

MÖJLIGHETER OCH RISKER

I den årliga riskanalysen har vi identifierat fyra områden med betydelse för företagets utveckling.

OMVÄRLDSRISKER

Politiska beslut rörande bolagsskatter, arbetsgivaravgifter, moms, fastighetsskatt med mera har direkt inverkan på det ekonomiska resultatet. Vi följer aktivt utvecklingen och uppskjuten skatt beräknas med lagstadgade skattesatser.

För att möta risker med olika driftsrelaterade kostnader har vi en effektiv driftbevakning och genom energieffektiverande åtgärder minskar vi beroendet och därmed kostnaderna. Prisrisken som uppstår av svängningar i elpriset har vi begränsat genom köpet av fem vindkraftverk, vilka ger kontroll över cirka 50 procent av vår elförbrukning. Vi har beredskap för större händelser och en krishanteringsplan uppdateras årligen.

FINANSIELLA RISKER

Likviditetsprognoser uppdateras löpande för att säkerställa att det finns medel för betalningsåtaganden och för att optimera kassahållningen. Genom att Bostaden ingår i koncernen med en internbanklösning finns beredskap för större insatser vid behov.

Bostadens finansieringsverksamhet regleras i en finansieringspolicy. Kommunens internbank och moderbolaget Umeå kommunföretag ansvarar för samordningen av kommunkoncernens finansiella verksamhet. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av låneförfall över tiden. För att minska ränterisken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

STRATEGISKA RISKER

Efterfrågan på våra lägenheter är stor och flyttfrekvensen har minskat de senaste åren. Vi följer kontinuerligt prognosen för befolkningstillväxt och genomför undersökningar för att säkerställa att vi bygger rätt bostäder. Vi följer marknadsutvecklingen noggrant och har upparbetade kontakter med olika aktörer inom kommunen.

I dialog med våra ägare utgår vi från Bostadens roll och marknadsandel för att anpassa nyproduktion till befolkningsutvecklingen.

För att nå målet om antal nyproducerade lägenheter per år är det viktigt att processerna för plan- och bygglovshandlingen löper på utan större avbrott, att marktillgången är säkerställd och att samarbetet mellan olika aktörer flyter på.

Med stigande byggkostnader finns en risk för höga hyresnivåer som kan innebära vakansrisk eller intäktsbortfall på grund av hög omsättning. Det kan påverka marknadsvärderingen negativt och föranleda nedskrivningar. För att minimera risken, begränsar och prioriterar vi insatserna i våra stora renoveringsprojekt och kan på så sätt hålla hyrorna på en acceptabel nivå. Nyproduktion anpassas alltid efter efterfrågan.

Inom fastighetsbranschen väntas stora pensionsavgångar de närmaste fem åren. För att kunna rekrytera och behålla tillräckligt kvalificerad personal och för att vara en attraktiv arbetsgivare med en verksamhet som präglas av jämställdhet och god arbetsmiljö, jobbar vi systematiskt med en kompetensförsörjningsplan.

För att uppnå våra miljömål har vi valt en långsiktig strategi där miljöarbetet ska genomsyra hela verksamheten och involvera all personal och våra hyresgäster. Vid varje ombyggnadsprojekt är energieffektivisering en del av de insatser som görs.

OPERATIVA RISKER

Risken med ett eftersatt underhåll är att fastigheterna tappar i värde, att åtgärderna blir för kostsamma och att fastigheterna i förlängningen kan bli obrukbara. Det finns även en risk med missnöjda hyresgäster som kan påverka vakansnivån och vårt varumärke. Vi arbetar medvetet med en långsiktig underhållsplan och har inventerat underhållsbehovet i samtliga fastigheter. Varje projekt utvärderas utifrån kund-

och fastighetsägarperspektivet.

Den största risken idag är att företaget inte har tillräckligt med kapital för att genomföra alla nödvändiga åtgärder.

Bostadens it-säkerhetsarbete omfattar flera komponenter som intrångsskydd, viruskydd, rollanpassad tillgång och även en grundläggande säkerhetsgenomgång i samband med nyanställning. Arbetet med att förändra vår reservserverhall från att stå standby till att gå i kontinuerlig drift i ett kritiskt läge har genomförts. Nyckelutlåning till entreprenörer har automatiserats i en särskild lokal som videoövervakas och där varje händelse dokumenteras i systemet.

Bostaden har bra rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet med kontinuerliga utbildningar och delegerat arbetsmiljöansvar till verksamhetscheferna. I organisationen finns också en miljö- och kvalitetssamordnare med uppgift att bland annat stödja verksamheterna i arbetsmiljöfrågor.

Brister i rutiner vid köp av varor och tjänster kan leda till dåliga avtal, högre priser, överprövningar och brott mot LOU. Genom väl genomarbetade upphandlingsunderlag och kontroll på våra avtal kan vi få en effektiv process för inköp och upphandling. För att förstärka finns nu även en ansvarig med uppdrag att kontrollera kvaliteten i alla externt utförda reparations- och entreprenadupphandlade arbeten. Vi har även ett upparbetat samarbete med Umeå kommuns upphandlingsbyrå, HBV och Sabo i dessa frågor.

För att minimera risken för oegentligheter med ekonomiska förluster som följd finns policyer och riktlinjer upprättade, men framförallt arbetar vi mycket med vår värdegrund.

Kontrollaktiviteter, både förebyggande och upptäckande görs löpande under året. De flesta kontrollerna finns inbyggda i våra system och processer men det genomförs även manuella kontroller.

BOSTADENS STYRELSE



BOSTADENS STYRELSE, FRÅN VÄNSTER: Bernt Andersson, ordförande, Jerker Eriksson, vd, Bore Sköld, Veronica Hultman, Jonas Johansson Nordström, Leif Lundgren, vice ordförande, Nasser Mosleh, Anna-Karin Sjöstrand, Mia Nilsson, Lennart Salomonsson och Eva Maaherra-Lövheim. På bilden saknas: Agneta Lundström

BOSTADENS LEDNINGSGRUPP



Berndt Elstig,
fastighetschef



Carin Andersson,
ekonomichef, ff. it-chef



Hanna Olsson,
kommunikationschef



Jerker Eriksson, vd



Katarina Lundberg,
personalchef



Mikael Lundgren,
kundchef



Royne Söderström,
hållbarhetsstrateg



 **Bostaden**

AB Bostaden, Box 244, 901 06 Umeå
Tel: 090-17 75 00 Fax: 090-17 76 19
ab.bostaden@bostaden.umea.se
www.bostaden.umea.se

Där du känner dig hemma



Årsredovisning 2016

FINANSIELL RAPPORT

 **Bostaden**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2016:

ÄGAR- OCH KONCERN-FÖRHÅLLANDEN

AB Bostaden i Umeå är ett helägt dotterbolag till Umeå Kommunföretag AB, 556051-9562, med säte i Umeå och moderbolag i en koncern som omfattar de helägda dotterbolagen Kommunnicera i Umeå AB, AB Lokalen i Umeå, AB Servicebostäder i Umeå, AB Holmsundsbyggnader och AB Bostaden Parkering i Umeå.

VERKSAMHETEN

Bostaden och dess dotterbolag har till uppgift att vara Umeå kommuns organ för att utveckla Umeås bostadsmarknad.

Bostaden äger, bygger, förvärvar, förvaltar och hyr ut bostäder och lokaler inom Umeå kommun.

Verksamheten i koncernen bedrivs inom fem områden: fastighetsutveckling, kundservice, kundcenter, lokaler och Kommunnicera. Fastighetsutveckling ansvarar för koncernens nyproduktion, om- och tillbyggnader, underhåll samt försäkringsskador. Kundcenter ansvarar för uthyrningsfrågor och kundservice för servicen kring boendet. Fastighetsadministration och skötsel utförs i huvudsak med egen personal. Inom verksamhetsområdet lokaler ägs och förvaltas till största del fastigheter för uthyrning till samhällsnyttig verksamhet. Kommunnicera erbjuder tjänster och lösningar inom it-kommunikation och drift.

Den 1 maj tillträdde Jerker Eriksson som verkställande direktör. Han ersatte Ann-Sofi Tapani, som gick i pension.

Bostaden har verksamhet som är anmälningspliktig. Verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken finns inte.

FASTIGHETSBESTÅNDET – KONCERNEN

Vid årets slut är antalet lägenheter 15 681 (15 670), varav 3 181 enkelrum, med en total yta om 873 733 (873 033) kvm. Lokalytan var 68 689 (68 256) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 5 259 (5 249) mnkr.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1037 (1022) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser på bostadslägenheter. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket låg. Under våren avslutades en större renovering och tillbyggnad av 32 lägenheter på Haga, kvarteret Focken 4. Under året har byggnationen av nio kombohus på Böleäng, kvarteret Kastanjen fortsatt. Projektet omfattar 180 lägenheter och de första 18 lägenheterna hade inflyttning i slutet av året. Inflyttning av övriga lägenheter sker löpande under 2017. Under året har 2 lokaler byggts om till totalt 6 lägenheter på Haga, kvarteret Bäckgården. I dotterbolaget AB Lokalen slutfördes en rivning av ett gruppboende på Carlshem, kvarteret Bärnstenen. Återuppbyggnad och inflyttning beräknas ske under 2017. I AB Lokalen pågår även tre renovering- och tillbyggnadsprojekt på Ålidhem, kvarteret Socionomen, på Ersboda, kvarteret Krukan och i Holmsund, kvarteret Resedan. Samtliga projekt beräknas vara slutförda under 2017.

I Bostadens datanät, där dotterbolaget AB Kommunnicera är kommunikationsoperatör, kan hyresgästerna välja bland ett flertal tjänsteleverantörer samt

olika bredbandstjänster såsom Internet och IP-telefoni. Nätet har idag 13 976 (13 749) slutkunder anslutna och erbjuder en mycket hög service. Under hösten har tjänsten 200 Mbit/s stängts ner och befintliga kunder har uppgraderats till 300 Mbit/s.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 685 (685) bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra på 870 (865) kr per kvm och år.

Under året har ett dotterbolag tillkommit, AB Bostaden Parkering i Umeå, som ska bedriva parkeringsrörelse i egna eller förhyrda fastigheter.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT – KONCERNEN

Årets nettoomsättning uppgick till 1 048,2 (1 024,2) mnkr. Ökningen beror dels på 2016 års hyreshöjning den 1 april med i genomsnitt 0,69 procent, samt justeringar under 2015. Resterande omsättningsökning kan förklaras med tillkomna intäkter för nyproduktion och förnyelseprojekt.

Driftnettet, efter avdrag för fastighets- och central administration, blev 457,4 (458,7) mkr, vilket motsvarar en driftnettograd om 43,6 (44,8) procent. Taxebundna kostnader och uppvärmning står för den största kostnadsökningen under året. Högre priser kombinerat med ändrade skatteregler och dessutom lägre produktion från våra egna vindkraftsverk, har bidragit till de ökade kostnaderna. Kostnaderna i samband med vattenskador har fortsatt att öka medan andra försäkringsskador



ligger i nivå med föregående år. De ökade kostnaderna för fastighetskötseln avser främst snöröjning och förebyggande arbeten med rensning av ventilationskanaler.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen var 165,2 (161,9) mkr. Övervägande del av ökningen kan förklaras av de nya redovisningsreglerna, som innebär att mer renovering aktiveras. Låneskulden har minskat med 32 mkr samtidigt som snitträntan har sjunkit från 3,0 till 2,7 procent, detta ger ett finansnetto på - 107,8 (-122,7) mkr. Resultat efter finansiella poster uppgick till 184,4 (174,0) mkr. Under året har en återföring av nedskrivningar gjorts i moderbolaget med 1,5 mkr samt i dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader med 2,5 mkr, vilket har påverkat resultatet positivt.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier uppgick till 337,0 (253,0) mkr. Av investeringarna avsåg 162,5 mkr nyproduktion. Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 375,4 (316,7) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten var -336,9 (-251,6) mkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 199,7 (167,8) mkr. Det egna kapitalet på 1 494,2 (1 350,3) mkr motsvarade en synlig soliditet om 26,1 (24,2) procent.

De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 3 900,4 (3 932,4) mkr. Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 415,1 mkr att räntjusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 2,7 (3,0) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 4,1 (3,9)

år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 24.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen uppgick i moderbolaget till 975,9 (949,8) mkr. Verksamhetens kostnader var 706,6 (680,0) mkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier uppgår till 280,7 (224,0) mkr.

Bruttoresultatet var 269,4 (269,8) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 255,5 (258,5) mkr. Resultatet efter finansiella poster var 165,0 (155,1) mkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, uppgår till 413,5 (413,7) mkr – vilket motsvarar en driftnetto-grad på 42,4 (43,6) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet är 14 791 (14 780), varav 3 181 enkelrum. Den genomsnittliga hyran per kvm och år är vid årsskiftet 1 067 (1 032) kr för ordinarie bostäder respektive 1 349 (1 292) kr för studentrum.

Av moderbolagets nettoomsättning är försäljning till dotterbolag 2 procent och av kostnaderna avser 1 procent inköp från dotterbolag.

INTRESSE-ORGANISATIONER

AB Bostaden i Umeå är medlem i Sabo, Fastigo och HBV.

FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Inom de närmaste åren ser vi ett stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser i några av våra bostadsområden, som byggdes under perioden 1965–1975. Vi ser också en fortsatt positiv utveckling för hyresmarknaden och

vår strategi är att bygga i centrala lägen, som passar flera målgrupper. Arbetet med energieffektiviseringar fortsätter, med målet att spara 20 procent fram till år 2020. Den inslagna vägen, att inom alla verksamhetsområden och produktionsprojekt, utgå ifrån de tre hållbarhetsperspektiven kommer även fortsatt att vara ledstjärna för våra insatser.

Planer för produktion av cirka 550 bostäder de närmaste tre åren finns bland annat i områdena centralt i Umeå, Böleäng, Ålidhem, Carlshem och Sävar.

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering.

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2017 ligga i nivå med 2016.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2016

Styrelsen i AB Bostaden i Umeå har fastställt en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen. Arbetsordningen behandlar bland annat ansvars- och arbetsfördelning, former för beslutsfattande, kallelseförfarande, antal sammanträden, närvaro, sekretess, upprättande och distribution av föredragningslista samt upprättande och justering av protokoll.

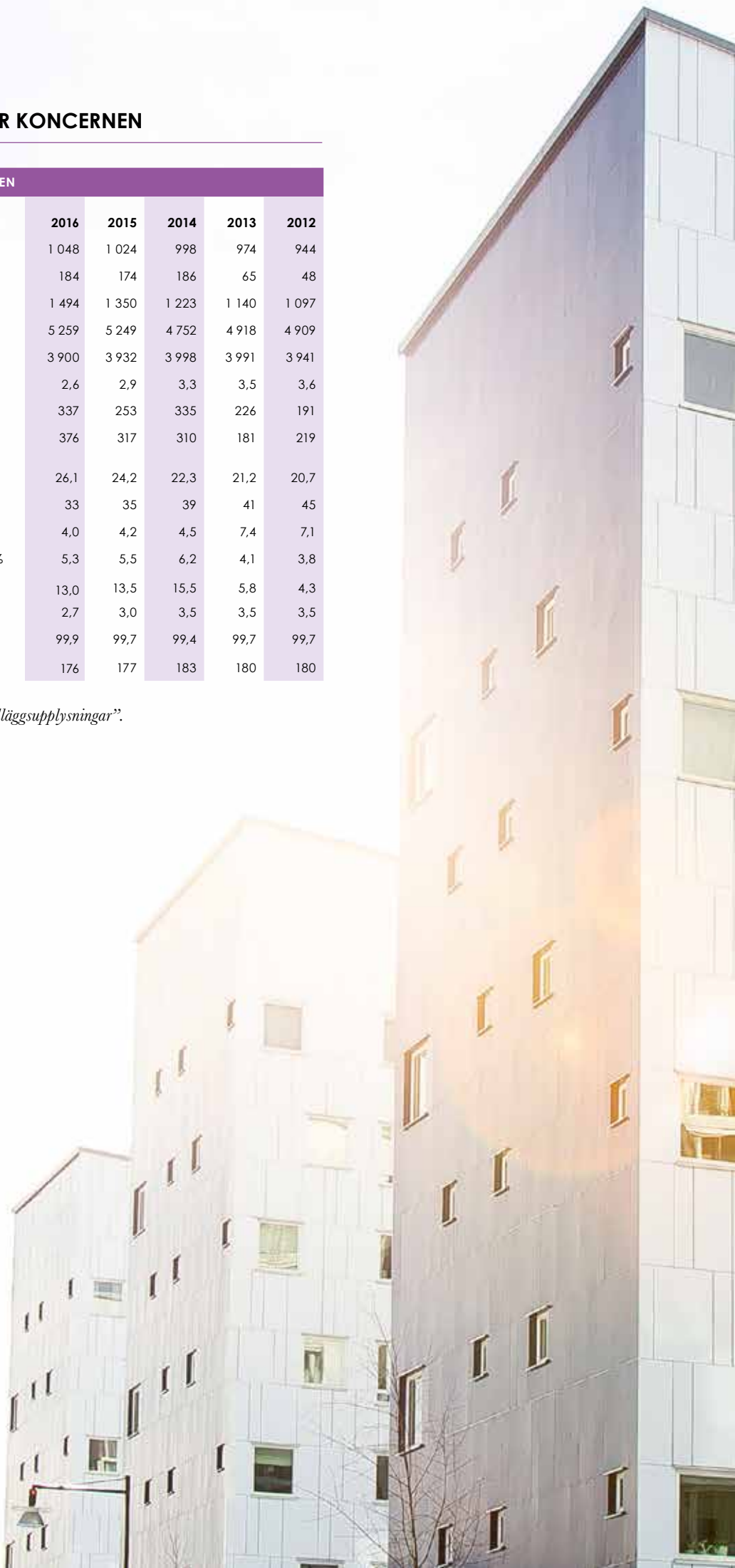
Därutöver har styrelsen en vd-instruktion och styrelsearbetet har följt antagen arbetsordning och instruktion kring arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

Styrelsen har under året haft nio sammanträden där bland annat affärsplanen, företagets verksamhet och styrelsens arbete har följts upp.

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

| FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nyckeltal | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
| Nettoomsättning, mnkr | 1 048 | 1 024 | 998 | 974 | 944 |
| Resultat efter finansnetto, mnkr | 184 | 174 | 186 | 65 | 48 |
| Eget kapital, mnkr | 1 494 | 1 350 | 1 223 | 1 140 | 1 097 |
| Bokfört värde fastigheter, mnkr | 5 259 | 5 249 | 4 752 | 4 918 | 4 909 |
| Räntebärande skulder, mnkr | 3 900 | 3 932 | 3 998 | 3 991 | 3 941 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 2,6 | 2,9 | 3,3 | 3,5 | 3,6 |
| Investeringar, mnkr | 337 | 253 | 335 | 226 | 191 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr | 376 | 317 | 310 | 181 | 219 |
| Soliditet, % | 26,1 | 24,2 | 22,3 | 21,2 | 20,7 |
| Belåningsgrad, % | 33 | 35 | 39 | 41 | 45 |
| Direktavkastning, % | 4,0 | 4,2 | 4,5 | 7,4 | 7,1 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 5,3 | 5,5 | 6,2 | 4,1 | 3,8 |
| Avkastning på eget kapital, % | 13,0 | 13,5 | 15,5 | 5,8 | 4,3 |
| Låneränta vid årsskiftet, % | 2,7 | 3,0 | 3,5 | 3,5 | 3,5 |
| Uthyrningsgrad bostäder, % | 99,9 | 99,7 | 99,4 | 99,7 | 99,7 |
| Medeltal antal anställda | 176 | 177 | 183 | 180 | 180 |

Nyckeltalsdefinitioner finns i ”Tilläggsupplysningar”.





RESULTATRÄKNING

| Tkr | Noter | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|-------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| FÖRVALTNINGSINTÄKTER | | | | | |
| Nettoomsättning | | | | | |
| Hysesintäkter | 1 | 1 022 490 | 1 001 143 | 952 636 | 931 759 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 25 692 | 23 011 | 23 303 | 18 051 |
| Summa nettoomsättning | | 1 048 182 | 1 024 154 | 975 939 | 949 810 |
| FÖRVALTNINGSKOSTNADER | | | | | |
| Driftkostnader | 2 | -437 439 | -413 684 | -429 216 | -407 161 |
| Underhållskostnader | 3 | -119 032 | -121 009 | -111 946 | -111 374 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -19 989 | -19 001 | -19 021 | -18 069 |
| Summa förvaltningskostnader | | -576 460 | -553 694 | -560 183 | -536 604 |
| Driftnetto | | 471 722 | 470 460 | 415 756 | 413 206 |
| Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen | 4 | -165 224 | -161 927 | -146 378 | -143 391 |
| Bruttoresultat | | 306 498 | 308 533 | 269 378 | 269 815 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 5 | -14 355 | -11 800 | -13 880 | -11 314 |
| Rörelseresultat | 6-9 | 292 143 | 296 733 | 255 498 | 258 501 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR | | | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 10 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 | 405 | 381 | 17 479 | 19 664 |
| Räntekostnader | | -108 160 | -123 095 | -107 930 | -123 055 |
| Finansiellt netto | | -107 753 | -122 712 | -90 449 | -103 389 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 184 390 | 174 021 | 165 049 | 155 112 |
| BOKSLUTSDISPOSITIONER | | | | | |
| Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar | | 0 | 0 | 9 296 | -19 016 |
| Lämnat koncernbidrag | | -7 151 | -6 631 | 0 | 0 |
| Avsättning till periodiseringsfond | | 0 | 0 | -19 000 | -23 000 |
| Avsättning från periodiseringsfond | | 0 | 0 | 14 100 | 13 074 |
| Resultat före skatt | | 177 239 | 167 390 | 169 445 | 126 170 |
| Årets skattekostnad | 12 | -33 423 | -46 523 | -23 031 | -35 925 |
| ÅRETS RESULTAT | | 143 816 | 120 867 | 146 414 | 90 245 |

BALANSRÄKNING

| Tkr | Noter | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| | 13 | 5 258 930 | 5 249 493 | 4 650 501 | 4 661 557 |
| | 14 | 250 835 | 80 017 | 209 277 | 55 685 |
| | 15 | 169 204 | 186 607 | 139 254 | 154 315 |
| | | 5 678 969 | 5 516 117 | 4 999 032 | 4 871 557 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| | 16 | 0 | 0 | 5 450 | 5 400 |
| | 17 | 0 | 0 | 551 000 | 560 000 |
| | 18 | 220 | 220 | 220 | 220 |
| | 19 | 3 645 | 3 784 | 3 570 | 3 696 |
| | | 3 865 | 4 004 | 560 240 | 569 316 |
| | | 5 682 834 | 5 520 121 | 5 559 272 | 5 440 873 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| | | 7 775 | 5 783 | 3 044 | 3 483 |
| | | 3 061 | 14 688 | 33 006 | 23 045 |
| | | 2 414 | 21 836 | 0 | 17 330 |
| | 20 | 13 439 | 13 700 | 7 089 | 11 645 |
| | 21 | 4 714 | 11 860 | 2 278 | 7 750 |
| Kassa och bank | | | | | |
| | | 51 | 125 | 1 | 125 |
| | | 31 454 | 67 992 | 45 418 | 63 378 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 714 288 | 5 588 113 | 5 604 690 | 5 504 251 |

| Tkr | Noter | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | |
| EGET KAPITAL | | | | | |
| Bundet eget kapital | 22 | | | | |
| Aktiekapital | | 438 460 | 438 460 | 438 460 | 438 460 |
| Bundna reserver/reservfond | | | | 65 000 | 65 000 |
| Fritt eget kapital | | | | | |
| Balanserad vinst | | | | 614 368 | 524 123 |
| Årets resultat | | | | 146 414 | 90 245 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 1 055 704 | 911 888 | | |
| Summa eget kapital | | 1 494 164 | 1 350 348 | 1 264 242 | 1 117 828 |
| OBESKATTADE RESERVER | | | | | |
| Periodiseringsfond | 23 | 0 | 0 | 45 400 | 40 500 |
| Accumulerade överavskrivningar inventarier | | 0 | 0 | 125 199 | 134 495 |
| Summa obeskattade reserver | | 0 | 0 | 170 599 | 174 995 |
| AVSÄTTNINGAR | | | | | |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | | 0 | 616 | 0 | 616 |
| Övriga avsättningar | | 695 | 0 | 630 | 0 |
| Uppskjuten skatteskuld | | 128 206 | 107 434 | 66 980 | 56 465 |
| Summa avsättningar | | 128 901 | 108 050 | 67 610 | 57 081 |
| SKULDER | | | | | |
| Räntebärande skulder | 24 | | | | |
| Skuld Umeå Kommunföretag AB, koncernkonto | | 3 900 378 | 3 932 370 | 3 938 670 | 3 971 926 |
| Ej räntebärande skulder | | | | | |
| Leverantörsskulder | | 58 059 | 57 109 | 48 482 | 49 616 |
| Skulder till koncernföretag | | 38 555 | 30 410 | 30 196 | 30 872 |
| Skatteskulder | | 0 | 0 | 1 016 | 0 |
| Förskottsbetalda hyror | | 53 376 | 50 504 | 51 272 | 50 019 |
| Övriga skulder | | 20 393 | 39 940 | 12 470 | 32 753 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 20 462 | 19 382 | 20 133 | 19 161 |
| Summa skulder | | 4 091 223 | 4 129 715 | 4 102 239 | 4 154 347 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 5 714 288 | 5 588 113 | 5 604 690 | 5 504 251 |

KASSAFLÖDESANALYS

| Tkr | Noter | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 184 390 | 174 021 | 165 049 | 155 112 |
| Årets skatt, kostnadsförd | 12 | 6 761 | -16 162 | 5 830 | -14 428 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | | | | |
| Omklassificering till underhåll | | 0 | 9 130 | 0 | 8 980 |
| Omklassificering pågående projekt | | 6 759 | | 6 759 | 0 |
| Periodisering av avsättning | | 0 | 120 | 0 | 120 |
| Utrangeringskostnad | | 2 133 | 4 361 | 0 | 4 361 |
| Avskrivningar | 4, 5 | 169 322 | 164 061 | 148 001 | 143 521 |
| Återföring av nedskrivningar | | -3 975 | -2 004 | -1 500 | 0 |
| Realisationsvinst | | 0 | -97 | 0 | -97 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 365 390 | 333 430 | 324 139 | 297 569 |
| Förändringar i rörelsekapital: | | | | | |
| Förändring av fordringar | | 17 042 | -11 444 | 506 | 7 738 |
| Förändring av skulder | | -7 020 | -5 271 | -19 868 | -2 086 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 375 412 | 316 715 | 304 777 | 303 221 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Fastigheter och inventarier | 13-15 | -337 002 | -252 998 | -280 721 | -224 035 |
| Försäljning av anläggningstillgångar | | 0 | 97 | 0 | 97 |
| Förändring av långfristiga fordringar | | 139 | 1 299 | 9 076 | -19 213 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -336 863 | -251 602 | -271 645 | -243 151 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Ökning/minskning av fastighetslån | | -31 992 | -65 531 | -33 256 | -66 479 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 0 | 6 500 | 0 | 6 500 |
| Utbetalda koncernbidrag | | -6 631 | -5 991 | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -38 623 | -65 022 | -33 256 | -59 979 |
| Årets kassaflöde | | | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 125 | 34 | 125 | 34 |
| Likvida medel vid årets slut | | 51 | 125 | 1 | 125 |
| Outnyttjad checkkredit vid årets slut | | 199 622 | 167 630 | 161 330 | 128 074 |
| Disponibel likviditet vid årets slut | | 199 673 | 167 755 | 161 331 | 128 199 |
| FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD | | | | | |
| Räntebärande skulder | | -3 900 378 | -3 932 370 | -3 938 670 | -3 971 926 |
| Långfristiga fordringar | | 3 865 | 4 004 | 560 240 | 569 316 |
| Likvida medel | | 51 | 125 | 1 | 125 |
| Räntebärande nettolåneskuld | | -3 896 462 | -3 928 241 | -3 378 429 | -3 402 485 |
| OPERATIVT KASSAFLÖDE | | | | | |
| Rörelseresultat | | 292 143 | 296 733 | 255 498 | 258 501 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 174 241 | 150 279 | 152 331 | 133 477 |
| Förändringar i rörelsekapital | | 10 542 | -16 715 | -19 362 | 5 652 |
| Kassaflöde före investeringar | | 476 926 | 430 297 | 388 467 | 397 630 |
| Investeringar | | -337 002 | -252 998 | -280 721 | -224 035 |
| Operativt kassaflöde | | 139 924 | 177 299 | 107 746 | 173 595 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Tkr | Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | |
|---|---|----------------------------|---|--------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
| Ingående balans per 1 januari 2015 | 438 460 | | 784 521 | 1 222 981 |
| Årets resultat | | | 120 867 | |
| Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder: | | | | |
| Summa värdeförändringar | 0 | 0 | 0 | |
| Transaktioner med ägare: | | | | |
| Erhållna aktieägarfillskott | | | 6 500 | |
| Summa transaktioner med ägare | 0 | 0 | 6 500 | |
| Utgående balans per 31 december 2015 | 438 460 | 0 | 911 888 | 1 350 348 |
| Ingående balans per 1 januari 2016 | 438 460 | 0 | 911 888 | 1 350 348 |
| Årets resultat | | | 143 816 | |
| Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder: | | | | |
| Summa värdeförändringar | 0 | 0 | 0 | |
| Transaktioner med ägare: | | | | |
| Erhållna aktieägarfillskott | | | | |
| Summa transaktioner med ägare | 0 | 0 | 0 | |
| Utgående balans per 31 december 2016 | 438 460 | 0 | 1 055 704 | 1 494 164 |

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Tkr | Aktiekapital | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|----------------|---------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| | | Reservfond | Balanserad vinst | Årets resultat | |
| Ingående balans per 1 januari 2015 | 438 460 | 65 000 | 415 878 | 101 745 | 1 021 083 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 101 745 | -101 745 | |
| Årets resultat | | | | 90 245 | |
| Summa värdeförändringar | 438 460 | 65 000 | 517 623 | 90 245 | |
| Transaktioner med ägare: | | | | | |
| Erhållna aktieägarfillskott | | | 6 500 | 0 | |
| Summa transaktioner med ägare | 0 | 0 | 6 500 | 0 | |
| Utgående balans per 31 december 2015 | 438 460 | 65 000 | 524 123 | 90 245 | 1 117 828 |
| Ingående balans per 1 januari 2016 | 438 460 | 65 000 | 524 123 | 90 245 | 1 117 828 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 90 245 | -90 245 | |
| Årets resultat | | | | 146 414 | |
| Summa värdeförändringar | 438 460 | 65 000 | 614 368 | 146 414 | 1 264 242 |
| Transaktioner med ägare: | | | | | |
| Erhållna aktieägarfillskott | | | | | |
| Summa transaktioner med ägare | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Utgående balans per 31 december 2016 | 438 460 | 65 000 | 614 368 | 146 414 | 1 264 242 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter, vilka skrivs av separat.

Avskrivningar över plan för byggnader ingår numera i ackumulerade avskrivningar enligt plan. Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Koncernbidrag redovisas numera över resultaträkningen.

INTÄKTSREDOVISNING

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning, redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

ELCERTIFIKAT/KVOTPLIKT

Årets anskaffade elcertifikat klassificeras som en interimfordran. Tilldelade certifikat värderas till elcertifikatets verkliga värde för produktionsmånaden och ingår i posten Nettoomsättning. Skulder för elcertifikat uppkommer i takt med egenproducerad förbrukning. Skulden värderas till samma genomsnittliga värde som tilldelade rättigheter och redovisas som kostnad och kortfristig skuld.

KONCERNBIDRAG/AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

SKATT

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare

räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skattskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppet baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

KONCERNREDOVISNING

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

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| Förvaltningsinventarier | Avskrivningsprocent |
|-------------------------|---------------------|
| Vindkraftverk | 5 % |
| Fordon | 20 % |
| It-inventarier | 5 %–20 % |
| Förvaltningsinventarier | 10 % |
| Datautrustning | 20 % |

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition.

BYGGNADER

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

| Komponenter | Nyttjandeperioder |
|---|-------------------|
| Stomme, grund, stomkompletteringar/innerväggar, balkongplatta | 80 år |
| Värme, sanitet (VS) inre | 40 år |
| EI | 40 år |
| Fasad (inklusive balkongdelar) | 50–80 år |
| Fönster, dörrar | 40 år |
| Köksinredning, garderobsinredning | 40 år |
| Yttertak | 40–50 år |
| Ventilation | 30 år |
| Transport | 40 år |
| Styr och övervakning | 20 år |
| Restpost | 50 år |
| Markanläggning | 40 år |

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

LEASING

LEASINGTAGARE

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Då posterna inte är väsentliga redovisas de även operationellt i koncernen enligt BFNAR 2012:1 kap 2.11

LEASINGGIVARE

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

NYCKELTALSDEFINITIONER

NETTOOMSÄTTNING

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

SOLIDITET (PROCENT)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

EGET KAPITAL

Företagets nettotillgångar, det vill säga skillnaden mellan tillgångar och skulder.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde

AVKASTNING PÅ SYSSLESATT KAPITAL

Rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till totala tillgångar med avdrag för icke räntebärande skulder.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

BELÅNINGSGRAD

Lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

NOTER

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| NOT 1 HYRESINTÄKTER | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Hyresintäkter | | | | |
| Bostäder | 915 524 | 898 755 | 904 524 | 887 644 |
| Lokaler | 86 471 | 85 997 | 26 845 | 26 211 |
| Övrigt | 26 866 | 25 251 | 26 866 | 25 251 |
| Avgår outhyrt objekt | | | | |
| Bostäder | -2 939 | -4 336 | -2 167 | -3 466 |
| Lokaler | -940 | -1 553 | -940 | -910 |
| Övrigt | -2 492 | -2 971 | -2 492 | -2 971 |
| Summa | 1 022 490 | 1 001 143 | 952 636 | 931 759 |
| NOT 2 DRIFTKOSTNADER | | | | |
| Reparationer | 45 667 | 43 179 | 43 058 | 40 563 |
| Skötsel | 82 078 | 75 467 | 80 919 | 74 581 |
| Taxebundna kostnader | 86 048 | 77 175 | 81 096 | 72 780 |
| Uppvärmning | 98 871 | 94 820 | 92 530 | 88 635 |
| Lokal administration | 58 806 | 61 079 | 57 755 | 61 315 |
| Blockhyra Holmsundsbyggnader | 0 | 0 | 11 645 | 11 809 |
| Övriga driftkostnader | 65 969 | 61 964 | 62 213 | 57 478 |
| Summa | 437 439 | 413 684 | 429 216 | 407 161 |
| NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER | | | | |
| Planerat lägenhetsunderhåll | 51 958 | 50 855 | 49 534 | 48 657 |
| Övriga underhållsåtgärder | 67 074 | 70 154 | 62 412 | 62 717 |
| Summa | 119 032 | 121 009 | 111 946 | 111 374 |
| NOT 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN | | | | |
| Byggnader | 145 449 | 139 901 | 126 470 | 121 889 |
| Återföring av nedskrivning byggnader | -3 975 | -2 004 | -1 500 | 0 |
| Inventarier | 23 750 | 24 030 | 21 408 | 21 502 |
| Summa | 165 224 | 161 927 | 146 378 | 143 391 |
| NOT 5 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER | | | | |
| Administrationskostnader | 14 105 | 11 555 | 13 683 | 11 080 |
| Kostnad för revisionsarvode | 109 | 97 | 56 | 86 |
| Kostnad för lekmanarevisorer | 18 | 18 | 18 | 18 |
| Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan | 123 | 130 | 123 | 130 |
| Summa | 14 355 | 11 800 | 13 880 | 11 314 |
| NOT 6 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT | 2016 | | 2015 | |
| | Antal | Varav kvinnor | Antal | Varav kvinnor |
| Moderbolaget | 180 | 36 % | 186 | 35 % |
| Dotterbolagen | 0 | 0 % | 0 | 0 % |
| Koncernen totalt | 180 | 36 % | 186 | 35 % |
| Medelantalet anställda i koncernen | 176 | | 177 | |
| Företagsledningen består av 4 män och 3 kvinnor. Styrelsen består av 6 män och 5 kvinnor. | | | | |

| NOT 7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Löner och andra ersättningar till vd och styrelse | 1 828 | 1 811 | 1 828 | 1 811 |
| Pensionskostnader till vd | 1 113 | 502 | 1 113 | 502 |
| Löner och andra ersättningar till övrig personal | 67 992 | 65 027 | 67 992 | 65 027 |
| Pensionskostnader till övrig personal | 5 648 | 4 839 | 5 648 | 4 839 |
| Sociala kostnader | 21 765 | 20 484 | 21 765 | 20 484 |
| Summa | 98 346 | 92 663 | 98 346 | 92 663 |

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till vd, förutom lön under uppsägningstiden (12 månader), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 3 084 (4 621) tkr.

NOT 8 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

| | | | | |
|---|------------|------------|-----------|------------|
| KPMG AB | | | | |
| Revisionsuppdrag | 0 | 97 | 0 | 86 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0 | 28 | 0 | 28 |
| Deloitte AB | | | | |
| Revisionsuppdrag | 109 | 99 | 56 | 58 |
| Summa | 109 | 224 | 56 | 172 |

NOT 9 OPERATIONELL LEASING

| | | | | |
|---|---------|---------|--------|--------|
| Leasingtagare | | | | |
| Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal | | | | |
| Inom ett år | 1 646 | 905 | 13 291 | 12 714 |
| Mellan ett och fem år | 1 965 | 472 | 1 965 | 472 |
| Senare än fem år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | 3 611 | 1 377 | 15 256 | 13 186 |
| Leasinggivare | | | | |
| Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal | | | | |
| Inom ett år | 86 693 | 82 579 | 26 379 | 23 851 |
| Mellan ett och fem år | 183 019 | 160 503 | 43 457 | 33 391 |
| Senare än fem år | 110 567 | 103 775 | 5 795 | 1 425 |

NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | | | | |
|--------------|----------|----------|----------|----------|
| Utdelning | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Summa | 2 | 2 | 2 | 2 |

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | | | | |
|----------------------|------------|------------|---------------|---------------|
| Räntor på bankmedel | 386 | 351 | 17 460 | 19 634 |
| Övriga ränteintäkter | 19 | 30 | 19 | 30 |
| Summa | 405 | 381 | 17 479 | 19 664 |

NOT 12 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

| | | | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Skatt avseende taxerad inkomst | 12 650 | 15 478 | 12 516 | 15 441 |
| Uppskjuten skatt | 20 773 | 31 045 | 10 515 | 20 484 |
| Skatt enligt resultaträkning | 33 423 | 46 523 | 23 031 | 35 925 |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Avstämning effektiv skatt | | | | |
| Resultat före skatt | 177 239 | 167 390 | 169 445 | 126 170 |
| Skatt enligt gällande skattesats 22 % | -38 993 | -36 826 | -37 278 | -27 757 |
| Andra icke avdragsgilla kostnader | -236 | -362 | -236 | -362 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 1 047 | 1 363 | 385 | 730 |
| Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader | 1 766 | -1 159 | 1 836 | -1 696 |
| Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnader | 33 845 | 15 232 | 23 054 | 13 707 |
| Förändring uppskjuten skatt | -21 306 | -23 524 | -10 515 | -20 484 |
| Övrigt | -9 546 | -1 247 | -277 | -62 |
| Redovisad effektiv skatt | -33 423 | -46 523 | -23 031 | -35 925 |

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

| | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 461 209 | 6 828 844 | 6 609 158 | 6 002 529 |
| Nyanskaffningar under året | 98 790 | 178 139 | 77 676 | 169 445 |
| Omklassificerat från pågående arbeten | 54 255 | 461 847 | 36 238 | 444 669 |
| Omklassificering | 0 | -136 | 0 | 0 |
| Försäljningar och utrangeringar | -3 757 | -7 485 | 0 | -7 485 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 610 497 | 7 461 209 | 6 723 072 | 6 609 158 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 207 471 | -2 070 705 | -1 946 101 | -1 827 347 |
| Försäljningar och utrangeringar | 1 624 | 3 135 | 0 | 3 135 |
| Omklassificering | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -145 449 | -139 901 | -126 470 | -121 889 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 351 296 | -2 207 471 | -2 072 571 | -1 946 101 |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | -4 245 | -6 249 | -1 500 | -1 500 |
| Återföring av nedskrivning | 3 974 | 2 004 | 1 500 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -271 | -4 245 | 0 | -1 500 |
| Utgående planenligt restvärde | 5 258 930 | 5 249 493 | 4 650 501 | 4 661 557 |
| Fastigheternas verkliga värde | 12 205 400 | 11 412 000 | 11 084 000 | 10 334 400 |

Verkliga värdet baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

| | | | | |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Fastigheternas taxeringsvärden | | | | |
| Byggnadsvärde | 6 940 077 | 6 235 042 | 6 679 852 | 5 972 529 |
| Markvärde | 3 143 705 | 2 051 560 | 3 063 972 | 1 984 605 |
| Fastigheternas totala taxeringsvärde | 10 083 782 | 8 286 602 | 9 743 824 | 7 957 134 |

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten | 80 017 | 480 981 | 55 685 | 459 262 |
| Kostnad under året | 231 742 | 70 323 | 196 575 | 50 339 |
| Omklassificerat till byggnader och mark | -54 179 | -461 847 | -36 238 | -444 669 |
| Omklassificerat till yttre underhåll | 0 | -9 173 | 0 | -8 980 |
| Omklassificerat till drift | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ombokning | -6 745 | -267 | -6 745 | -267 |
| Utgående ack. anskaffningsvärden pågående arbeten | 250 835 | 80 017 | 209 277 | 55 685 |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| NOT 15 INVENTARIER | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 392 286 | 390 042 | 340 493 | 337 549 |
| Nyanskaffningar under året | 6 470 | 4 726 | 6 470 | 4 251 |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | -2 482 | 0 | -1 307 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 398 756 | 392 286 | 346 963 | 340 493 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -205 679 | -183 990 | -186 178 | -165 842 |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | 2 471 | 0 | 1 296 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -23 873 | -24 160 | -21 531 | -21 632 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -229 552 | -205 679 | -207 709 | -186 178 |
| Utgående planenligt restvärde | 169 204 | 186 607 | 139 254 | 154 315 |

| | KONCERNEN | | | MODERBOLAGET | |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|---------------|-----------------------|
| NOT 16 AKTIER I KONCERNFÖRETAG | 2016 | | | 2015 | |
| | Bokfört värde | Justerat eget kapital | Resultat efter finansnetto | Bokfört värde | Justerat eget kapital |
| Kommunicera i Umeå AB 100 % | 2 000 | 10 482 | 7 151 | 2 000 | 10 483 |
| AB Lokalen i Umeå 100 % | 100 | 62 616 | 8 075 | 100 | 61 159 |
| AB Holmsundsbyggnader 100 % | 3 200 | 25 268 | 2 474 | 3 200 | 27 173 |
| AB Servicebostäder i Umeå 100 % | 100 | 3 889 | 1 641 | 100 | 2 610 |
| AB Bostaden parkering i Umeå 100 % | 50 | 50 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 5 450 | | | 5 400 | |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|-----------------------------------|-----------|----------|----------------|----------------|
| NOT 17 FORDRINGAR I DOTTERFÖRETAG | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| AB Lokalen i Umeå | 0 | 0 | 316 000 | 325 000 |
| AB Holmsundsbyggnader | 0 | 0 | 143 000 | 143 000 |
| AB Servicebostäder i Umeå | 0 | 0 | 92 000 | 92 000 |
| Summa | 0 | 0 | 551 000 | 560 000 |

| NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt | 220 | 220 | 220 | 220 |
| Summa | 220 | 220 | 220 | 220 |

| NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Andel i HBV | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Återbäringsmedel HBV | 3 530 | 3 656 | 3 530 | 3 656 |
| Andel i bagarstuga | 11 | 11 | 0 | 0 |
| Jämningsmoms | 64 | 77 | 0 | 0 |
| Summa | 3 645 | 3 784 | 3 570 | 3 696 |

| NOT 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Fordran skattekotot | 3 733 | 3 535 | 3 440 | 3 287 |
| Kapitalförsäkring | 0 | 496 | 0 | 496 |
| Diverse övriga kortfristiga fordringar | 9 706 | 9 669 | 3 649 | 7 862 |
| Summa | 13 439 | 13 700 | 7 089 | 11 645 |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | |
| Diverse upplupna intäkter | 1 635 | 3 391 | 1 259 | 1 458 |
| Diverse förutbetalda kostnader | 3 079 | 8 469 | 1 019 | 6 292 |
| Summa | 4 714 | 11 860 | 2 278 | 7 750 |

NOT 22 EGET KAPITAL

Aktiekapital

43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr

NOT 23 PERIODISERINGSFOND

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Beskattningsåret 2010 | 0 | 14 100 |
| Beskattningsåret 2011 | 3 400 | 3 400 |
| Beskattningsåret 2015 | 23 000 | 23 000 |
| Beskattningsåret 2016 | 19 000 | 0 |
| Summa | 45 400 | 40 500 |

NOT 24 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN

| | Lånebelopp | Snittränta | Andel av lån % |
|---|------------------|---------------|----------------|
| Räntebindning till | | | |
| 2017 | 1 415 136 | 0,93 % | 36,3 % |
| 2018 | 290 429 | 1,32 % | 7,5 % |
| 2019 | 186 704 | 3,40 % | 4,8 % |
| 2020 | 338 142 | 2,92 % | 8,7 % |
| 2021- | 1 669 967 | 2,57 % | 42,7 % |
| Summa | 3 900 378 | 2,66 % | 100,0 % |
| Varav kortfristig del av långfristig skuld | 1 893 634 | | |

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 6 241 tkr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 100 000 tkr varav 3 900 378 tkr är utnyttjat per balansdagen. All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 4 529 | 4 272 | 4 529 | 4 272 |
| Upplupna semesterlöner | 6 955 | 6 773 | 6 955 | 6 773 |
| Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 978 | 8 337 | 8 649 | 8 116 |
| Summa | 20 462 | 19 382 | 20 133 | 19 161 |

NOT 26 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Fastigo | 1 336 | 1 241 | 1 336 | 1 241 |
| Summa | 1 336 | 1 241 | 1 336 | 1 241 |

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
|--|------|------|------|------|
| Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse | 0 | 496 | 0 | 496 |

NOT 28 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2017 överlämnades i början av februari till Hyresgästföreningen. Förhandlingar kommer att påbörjas i mitten av februari.

NOT 29 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Balanserad vinst | 614 367 115 kronor |
| Årets resultat | 146 413 731 kronor |
| Summa vinstmedel | 760 780 846 kronor |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Umeå 2017-03-28

Bernt Andersson, ordförande
Leif Lundgren, vice ordförande
Bore Sköld,
Veronica Hultman,
Jonas Johansson Nordström,
Nasser Mosleh,
Anna-Karin Sjöstrand,
Mia Nilsson,
Lennart Salomonsson
Eva Maaherra-Lövheim
Agneta Lundström
Jerker Eriksson, verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 2017-03-28
Anders Rinzén, Deloitte AB
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå
organisationsnummer 556500-2408

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i Bilaga Finansiell rapportering sid 1–19 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Inledning och Verksamhetsberättelse men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt

årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

REVISORNS ANSVAR

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

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns

någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag

till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Umeå 28 mars 2017
Deloitte AB

Anders Rinzén
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostaden i Umeås verksamhet. Vi har biträttats av Ernst & Young AB i vår granskning.

Styrelse och vd svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

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

Under året har vi träffat bolagets ledning, vid ett flertal tillfällen, och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt bedöma huruvida den interna kontrollen är tillräcklig. Vi har genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2016. Vi har träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämna av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Under året har en fördjupad granskning genomförts med avseende på bolagets struktur för strategiskt underhåll av anläggningstillgångar. Vår bedömning är att bolaget har en ändamålsenlig intern kontroll med avseende på det strategiska underhållet av tillgångar.

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

Umeå den 28 mars 2017

PER-ERIK EVALDSSON
LEKMANNAREVISOR

EWA MILLER
LEKMANNAREVISOR

FASTIGHETSFÖRTECKNING

| BOSTÄDER | | | | | | | | | | | | | | LOKALER | | GARAGE | | BILPL. | | |
|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|----------------|-------------|-------------|-------|-------|-----------------|----------|------------|-----------------|-----------|--------------|--------|---------|-------|--------|-------|--|
| Kst | Fastighet | Byggnår | Bokfört restvärde | Taxeringsvärde | 1 rok el kv | 2 rok el kv | 3 rok | 4 rok | 5 rok el större | Enkelrum | Antal | Yta | Medel-yta | Års-hyra kvm | An-tal | Yta | Antal | Yta | Antal | |
| BERGHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27011 | Målet 1 | 55-56 | 39 814 | 101 339 | 30 | 102 | 29 | 6 | | 2 | 169 | 9 367,3 | 55,4 | 989 | 12 | 1 957,0 | 58 | 606,0 | 67 | |
| 27021 | Starten 1 | 55-56 | 10 062 | 36 046 | 21 | 30 | 12 | | | | 63 | 3 012,0 | 47,8 | 991 | 1 | 26,5 | 25 | 338,0 | 4 | |
| 27033 | Lappkastet 6 | 64/89/2005 | 138 701 | 308 605 | 228 | 61 | 75 | 39 | | 103 | 506 | 21 686,4 | 42,9 | 1 242 | 1 | 41,1 | | | 193 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 738 | 34 065,7 | | | | | | | | |
| BÖLEÅNG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 42011 | Melonen 4 | 67-70 | 93 400 | 45 810 | 12 | 27 | 17 | 12 | | | 68 | 4 870,5 | 71,6 | 1 226 | | | 43 | 645,0 | 98 | |
| 42012 | Melonen 1 (musik) | 67 | 1 713 | 1 666 | | | | | | | 0 | | | | 3 | 275,0 | | | 8 | |
| 42021 | Kastanjen 2 | 67 | 2 085 | 14 800 | 6 | 6 | 6 | 0 | 0 | | 18 | 975,6 | 160,4 | 0 | | | 0 | 0,0 | | |
| 42031 | Böle 7:26 | 77/79 | 3 963 | 22 629 | | 17 | 18 | | | | 35 | 2 474,1 | 70,7 | 767 | | | 22 | 374,0 | 16 | |
| 42032 | Böle 7:28 | 77/79 | 6 607 | 41 606 | | 30 | 30 | | | | 60 | 4 518,0 | 75,3 | 783 | | | 31 | 527,0 | 31 | |
| 42033 | Böle 7:30 | 77/79 | 35 307 | 65 828 | | 21 | 42 | 21 | | | 84 | 7 266,0 | 86,5 | 892 | | | 8 | 136,0 | 63 | |
| 42034 | Böle 7:31 | 80 | 35 307 | 65 828 | | 21 | 42 | 21 | | | 84 | 7 263,0 | 86,5 | 893 | | | 6 | 102,0 | 54 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 349 | 27 367 | | | | | | | | |
| CARLSHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 34011 | Gnejsen 95, stud | 70 | 25 792 | 141 123 | 33 | 117 | 54 | 12 | | | 216 | 12 872,1 | 59,6 | 940 | | | | | 69 | |
| 34013 | Gnejsen 96 | 70 | 12 882 | 84 073 | 13 | 25 | 65 | | | 27 | 130 | 8 060,4 | 62,0 | 1 063 | 1 | 116,0 | | | 61 | |
| 34014 | Gnejsen 97 | 70 | 12 090 | 75 065 | 15 | 25 | 50 | | | 27 | 117 | 6 808,8 | 58,2 | 1 047 | 1 | 61,0 | | | 66 | |
| 34021 | Flintan 5, stud | 72/96 | 26 761 | 142 274 | 39 | 140 | 45 | 15 | | | 239 | 13 704,4 | 57,3 | 903 | | | | | 94 | |
| 34022 | Flintan 4 | 72-73 | 8 770 | 97 000 | 21 | 40 | 38 | 37 | | | 136 | 9 235,8 | 67,9 | 937 | | | | | 103 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 838 | 50 681,5 | | | | | | | | |
| CENTRALA STAN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 01011 | Ask 2 | 82 | 5 379 | 18 193 | | 20 | 3 | | | | 23 | 1 287,7 | 56,0 | 1 169 | 1 | 256,8 | | | 4 | |
| 01012 | Ask 1 | 86 | 3 603 | 12 682 | 6 | 5 | 1 | 2 | | | 14 | 891,0 | 63,6 | 1 017 | 2 | 313,0 | 8 | | 3 | |
| 01013 | Ask 3 | 90 | 10 247 | 24 132 | | 4 | 8 | 4 | 4 | | 20 | 1 824,0 | 91,2 | 1 072 | | | | | 6 | |
| 01021 | Mejseln 8 | 84 | 36 179 | 83 478 | 4 | 47 | 34 | 8 | | | 93 | 5 885,4 | 63,3 | 1 190 | 1 | 108,2 | 68 | 884,0 | | |
| 01031 | Verdandi 1 | 89 | 10 790 | 25 918 | 14 | 8 | 6 | 2 | | | 30 | 1 841,1 | 61,4 | 1 152 | | | 9 | 135,0 | 6 | |
| 01071 | Hild 5 | 57 | 6 126 | 15 652 | 2 | 8 | 9 | | | | 19 | 1 103,2 | 58,1 | 1 198 | | | | | 12 | |
| 01072 | Hild 12 | 72/92 | 39 652 | 82 270 | 52 | 45 | 15 | 1 | | | 113 | 6 254,5 | 55,3 | 1 054 | 7 | 487,5 | 49 | | 6 | |
| 03095 | Härmod 10 | 29/93/97 | 52 121 | 57 909 | 4 | 14 | 10 | 12 | | | 40 | 3 034,1 | 75,9 | 1 123 | 4 | 401,4 | 17 | 117,0 | 7 | |
| 03111 | Uller 2 | 67/89 | 7 570 | 15 082 | 4 | 3 | 2 | 6 | 1 | | 16 | 1 312,5 | 82,0 | 1 086 | 2 | 113,0 | 4 | 57,0 | 11 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 368 | 23 433,5 | | | | | | | | |
| ERSMARK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24031 | Ersmark 31:2 | 87 | 8 612 | 8 163 | | 11 | 7 | 4 | 2 | | 24 | 1 817,7 | 75,7 | 757 | | | | | 27 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 24 | 1 817,7 | | | | | | | | |
| FRIDHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27201 | Trädgården | 2000 | 53 397 | 75 132 | 8 | 20 | 13 | 27 | 1 | | 69 | 5 020,4 | 72,8 | 1 170 | 1 | 344,9 | 14 | 224,0 | 36 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 69 | 5 020,4 | | | | | | | | |
| HAGA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21031 | Focken 4 | 46/75 | 45 416 | 21 510 | | 24 | 8 | | | | 32 | 1 904,0 | 59,5 | 957 | 4 | 98,1 | | | 4 | |
| 21051 | V:a Bäckgården 23 | 91 | 39 412 | 73 688 | 5 | 34 | 33 | 17 | | | 89 | 6 262,9 | 72,8 | 1 042 | 1 | 88,0 | | | 66 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 121 | 8 166,9 | | | | | | | | |
| LILLJANSBERGET | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28050 | Lyan 1 | a2006/ 2008/2015 | 365 543 | 488 934 | 327 | 365 | 49 | 2 | | | 743 | 29 626,5 | 40,0 | 1 396 | 1 | 538,9 | 109 | | 137 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 743 | 29 626,5 | | | | | | | | |
| MARIEBERG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25013 | Ormslån 28 | 78 | 526 | 2 844 | | 4 | | | | | 4 | 257,2 | 64,3 | 1 019 | | | | | | |
| 25014 | Ormslån 31 | 78 | 1 932 | 11 376 | | | | 4 | 8 | | 12 | 1 028,4 | 85,7 | 969 | | | | | | |
| 25015 | Ormslån 32 | 78 | 526 | 2 844 | | 4 | | | | | 4 | 257,2 | 64,3 | 1 020 | | | | | 26 | |
| 25016 | Ormslån 39 | 78 | 2 921 | 14 536 | | | 12 | 4 | | | 16 | 1 289,2 | 80,6 | 983 | | | | | | |
| 25023 | Grävlingen 20 | 78 | 1 502 | 8 279 | | | | 8 | | | 8 | 718,4 | 89,8 | 978 | | | | | | |
| 25024 | Grävlingen 23 | 78 | 533 | 2 970 | | 4 | | | | | 4 | 257,2 | 64,3 | 1 035 | | | | | | |
| 25025 | Grävlingen 26 | 78 | 496 | 2 970 | | 4 | | | | | 4 | 257,2 | 64,3 | 1 028 | | | | | 22 | |
| 25026 | Grävlingen 29 | 78 | 529 | 2 970 | | 4 | | | | | 4 | 257,2 | 64,3 | 1 030 | | | | | | |
| 25027 | Grävlingen 30 | 78 | 1 312 | 7 205 | | | 8 | | | | 8 | 620,0 | 77,5 | 1 003 | | | | | | |
| 25028 | Grävlingen 39 | 78 | 1 313 | 7 205 | | | 8 | | | | 8 | 620,0 | 77,5 | 991 | | | | | | |
| 25031 | Rådjuret 2 | 78 | 3 756 | 13 950 | | 8 | 4 | 4 | | | 16 | 1 238,4 | 77,4 | 965 | | | | | 4 | |
| 25032 | Rådjuret 17 | 78 | 4 604 | 17 100 | | 10 | 5 | 5 | | | 20 | 1 548,0 | 77,4 | 971 | | | | | 14 | |
| 25033 | Rådjuret 29 | 78 | 3 756 | 13 950 | | 8 | 4 | 4 | | | 16 | 1 238,4 | 77,4 | 964 | | | | | 19 | |
| 25041 | Lekatten 25 | 79 | 13 031 | 70 000 | | 21 | 40 | 19 | | | 80 | 6 461,4 | 80,8 | 933 | | | | | 67 | |
| 25051 | Igelkotten 45 | 79-80 | 14 329 | 68 942 | | 19 | 37 | 18 | | | 74 | 6 362,2 | 86,0 | 921 | | | 21 | 378,0 | 19 | |
| 25054 | Igelkotten 2 | 79 | 7 765 | 4 174 | | | | | | | 0 | | | | 2 | 337,0 | | | | |
| 25055 | Igelkotten 74 | 79 | 17 229 | 75 698 | 1 | 58 | 30 | 10 | | | 99 | 6 950,1 | 70,2 | 921 | | | 16 | 288,0 | 43 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 377 | 29 360,5 | | | | | | | | |

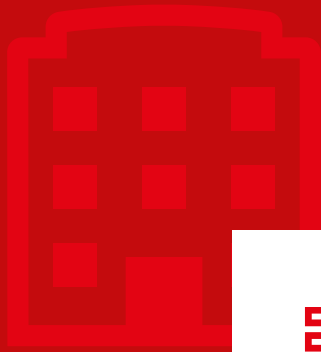
| BOSTÄDER | | | | | | | | | | | | | | LOKALER | | GARAGE | | BILPL. | |
|-----------------------|-----------------------------|---------|-------------------|------------|----------|----------|-------|-------|-----------------|----------|--------------|-----------------|-----------|--------------|-------|---------|-------|---------|-------|
| Kst | Fastighet | Byggår | Bokfört restvärde | Skattvärde | 1 rok kv | 2 rok kv | 3 rok | 4 rok | 5 rok el större | Enkelrum | Antal | Yta | Medel-yta | Års-hyra kvm | Antal | Yta | Antal | Yta | Antal |
| MARIEHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26010 | Flyttfågeln 6 | 68,89 | 65 907 | 196 962 | 26 | 103 | 94 | 28 | | | 251 | 16 807,6 | 67,0 | 1 099 | | | | | 126 |
| 26020 | Trandansen 1, stud | 65,87 | 49 589 | 149 215 | 6 | 13 | 22 | 11 | | 438 | 490 | 12 553,7 | 25,6 | 1 139 | 3 | 173,4 | | | 74 |
| 26023 | Trandansen 3 | 66 | 46 350 | 47 505 | 24 | 14 | 10 | | | | 48 | 2 596,1 | 54,1 | 1 028 | 9 | 3 231,5 | | | 43 |
| 26030 | Tjädervinet 1 | 65/88 | 16 862 | 89 422 | 15 | 28 | 39 | 16 | 5 | | 103 | 8 230,9 | 79,9 | 948 | | | | | 70 |
| 26041 | Hönsfjädern 1 | 90 | 9 730 | 16 600 | | 7 | 8 | 4 | | | 19 | 1 477,3 | 77,8 | 1 033 | | | | | 19 |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 911 | 41 665,6 | | | | | | | |
| NYDALAHÖJD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28011 | Drumlinen 1 | 92 | 170 374 | 289 097 | 6 | 157 | 87 | 45 | 5 | 30 | 330 | 22 816,8 | 69,1 | 1 316 | 3 | 887,8 | | | 186 |
| 28020 | Flyttblocket 1 | 92-93 | 154 953 | 281 215 | 60 | 228 | | | | 374 | 662 | 21 869,8 | 33,0 | 1 236 | 2 | 232,0 | | | 177 |
| 28030 | Rullstenen 1 | 97 | 73 013 | 143 600 | 137 | 104 | 2 | | | | 243 | 11 438,9 | 47,1 | 1 070 | | | | | 22 |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 1 235 | 56 125,5 | | | | | | | |
| RÖBÄCK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 43011 | Röbäck 30:81 (Kravatten) | 88 | 52 657 | 104 971 | | 44 | 36 | 40 | 16 | | 136 | 11 364,8 | 83,6 | 966 | | | 28 | 448,0 | 61 |
| 43051 | Röbäck 30:118 (Bäckravinen) | 97 | 10 005 | 16 630 | 4 | 11 | 8 | 3 | | | 26 | 1 772,0 | 68,2 | 907 | | | | | 24 |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 162 | 13 136,8 | | | | | | | |
| SANDAHÖJD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21021 | Drottninggåvan 1 | 88 | 85 923 | 165 954 | 6 | 108 | 36 | 45 | 12 | | 207 | 15 331,6 | 74,1 | 1 072 | 5 | 373,7 | 154 | 1 755,0 | 8 |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 207 | 15 331,6 | | | | | | | |
| SANDBACKA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21041 | Skogslyckan 7 | 94 | 12 151 | 22 000 | | 27 | | | | 8 | 35 | 1 405,4 | 40,2 | 1 175 | 1 | 208,3 | | | 21 |
| 21201 | Sandbacken 26 | 2000 | 9 889 | 14 489 | 5 | 9 | 5 | | | | 19 | 865,3 | 45,5 | 1 242 | 1 | 158,1 | | | 13 |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 54 | 2 270,7 | | | | | | | |
| TOMTEBO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 35011 | Lyktan 1 | 97/2001 | 62 552 | 95 800 | 4 | 68 | 30 | 38 | 6 | | 146 | 8 828,8 | 60,5 | 1 131 | | | | | 85 |
| 35021 | Alfen 2 | 92 | 39 212 | 59 607 | 7 | 29 | 12 | 25 | 3 | | 76 | 5 839,7 | 76,8 | 1 014 | 3 | 289,5 | 39 | 507,0 | 23 |
| 35031 | Gärdsrådet 1 | 95 | 47 271 | 75 200 | | 43 | 21 | 38 | 6 | | 108 | 6 907,2 | 64,0 | 1 041 | 1 | 453,6 | | | 90 |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 330 | 21 575,7 | | | | | | | |
| TUNNELBACKEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32011 | Tunnelbacken 1 | 54/65 | 38 903 | 168 322 | 68 | 81 | 55 | 14 | 25 | | 243 | 15 844,3 | 65,2 | 922 | 3 | 182,8 | 47 | 778,0 | 113 |
| 32015 | Tunnelbacken 5 | 93/94 | 63 536 | 105 718 | 1 | 72 | 38 | 12 | | | 123 | 8 923,8 | 72,6 | 1 003 | | | 46 | 598,0 | 50 |
| 32016 | Tunnelbacken 4 | 59/64 | 34 812 | 42 600 | 24 | | | | | 163 | 187 | 3 707,0 | 19,8 | 1 165 | | | | | 18 |
| 32017 | Tunnelbacken 6 | 63/65 | 30 559 | 91 294 | 41 | 20 | 14 | 28 | 12 | | 115 | 8 435,5 | 73,4 | 875 | 3 | 365,7 | 39 | 574,0 | 46 |
| 32021 | Karlsborg 1 | 59/63 | 4 178 | 43 685 | 32 | 7 | 14 | 11 | 3 | | 67 | 4 144,5 | 61,9 | 888 | | | 6 | 101,0 | 40 |
| 32022 | Lustgård 1 | 62/63 | 5 036 | 44 472 | 7 | 15 | | | 21 | 7 | 50 | 4 299,5 | 86,0 | 854 | | | 10 | 166,0 | 27 |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 785 | 45 354,6 | | | | | | | |
| UMEDALEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12011 | Storhässjan 13 | 89 | 5 018 | 12 102 | | 4 | | 8 | | | 12 | 1 070,0 | 89,2 | 796 | | | 6 | 96,0 | 6 |
| 12021 | Stugan 9 | 87 | 16 020 | 33 860 | | 16 | 12 | 10 | | | 38 | 3 129,0 | 82,3 | 821 | | | 21 | 336,0 | 20 |
| 12031 | Biskopen 2 | 91 | 17 647 | 23 600 | 5 | 26 | 5 | 6 | | | 42 | 2 512,2 | 59,8 | 1 024 | | | | | 36 |
| 12041 | Pastorn 2 | 89 | 41 680 | 49 346 | 5 | 38 | 25 | 5 | 16 | | 89 | 7 226,1 | 81,2 | 962 | 3 | 168,6 | 17 | 255,0 | 33 |
| 12051 | Prosten 2 | 90 | 27 594 | 47 244 | 4 | 22 | 22 | 9 | 6 | | 63 | 5 164,0 | 82,0 | 951 | 1 | 148,7 | 16 | 240,0 | 32 |
| 12052 | Prosten 1 | 91 | 27 247 | 41 256 | | 30 | 20 | 8 | | | 58 | 4 680,0 | 80,7 | 967 | | | | | 44 |
| 12061 | Missionären 1 | 91 | 49 210 | 68 200 | | 39 | 42 | 15 | | | 96 | 7 650,6 | 79,7 | 956 | | | | | 73 |
| 12081 | Skogsnäppan 1 | 94 | 38 010 | 45 600 | 16 | 22 | 14 | 24 | | | 76 | 5 192,0 | 68,3 | 970 | | | | | 68 |
| 12091 | Baldakinen 1 | 95/96 | 77 651 | 117 000 | | 137 | 18 | 68 | | | 223 | 12 969,0 | 58,2 | 955 | | | | | 145 |
| 12201 | Småtten 1 | 92 | 8 886 | 18 704 | | 6 | 6 | 8 | | | 20 | 1 750,0 | 87,5 | 956 | | | 6 | 90,0 | 17 |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 717 | 51 342,9 | | | | | | | |
| VÄST PÅ STAN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 02012 | Pärilan 18 | 97 | 11 083 | 20 600 | | 5 | 10 | 2 | 3 | | 20 | 1 596,8 | 79,8 | 1 049 | | | | | 17 |
| 02021 | Kärven 10 | 2011 | 53 931 | 51 800 | 4 | 14 | 20 | 2 | | | 40 | 2 574,2 | 64,4 | 1 395 | 1 | 401,0 | | | 35 |
| 02031 | Plogan 26 | 86 | 14 752 | 40 200 | | 33 | | 11 | 1 | | 45 | 3 305,7 | 73,5 | 1 068 | | | | | 32 |
| 02041 | Hackan 12 | 60 | 6 944 | 38 285 | 19 | 6 | 22 | 7 | 4 | | 58 | 3 556,5 | 61,3 | 918 | 1 | 39,5 | 23 | 350,0 | 16 |
| 02052 | Bagaren 5 | 61 | 5 588 | 16 037 | | 6 | 10 | 1 | | | 17 | 1 260,0 | 74,1 | 1 065 | | | 5 | 75,0 | 6 |
| 02061 | Muraren 7 | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | |
| 02071 | Slöjdaren 2 | 78 | 2 239 | 9 251 | | 6 | 1 | 1 | 1 | | 9 | 828,4 | 92,0 | 869 | 1 | 180,0 | | | 7 |
| 11021 | Dalian 2 | 93 | 16 955 | 30 072 | | 24 | 4 | 4 | | | 32 | 2 066,3 | 64,6 | 1 006 | 2 | 467,0 | | | 24 |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 221 | 15 187,9 | | | | | | | |
| VÄSTRA ERSBODA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22011 | Grädden 1 | 81 | 10 771 | 42 652 | | 12 | 24 | 6 | 6 | | 48 | 3 931,2 | 81,9 | 944 | 1 | 110,0 | | | 45 |
| 22021 | Måttet 11 | 81 | 7 665 | 32 600 | | 8 | 20 | 4 | 4 | | 36 | 2 932,4 | 81,5 | 950 | | | | | 29 |
| 22041 | Osten 3 | 82 | 13 254 | 51 800 | | 14 | 28 | 14 | | | 56 | 4 704,0 | 84,0 | 941 | | | | | 56 |
| 22042 | Osten 4 | 83 | 29 775 | 106 000 | 17 | 39 | 71 | 13 | | | 140 | 9 827,4 | 70,2 | 937 | | | | | 98 |
| 22051 | Prästosten 42 | 81 | 19 195 | 82 038 | 6 | 21 | 42 | 23 | | | 92 | 7 593,0 | 82,5 | 917 | | | 1 | 15,0 | 58 |
| 22052 | Prästosten 45 | 82 | 84 098 | 112 259 | 3 | 79 | 25 | 14 | 6 | | 127 | 8 836,0 | 69,6 | 993 | 6 | 1 785,5 | 40 | 720,0 | 41 |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 499 | 37 824,0 | | | | | | | |

| BOSTÄDER | | | | | | | | | | | | | | LOKALER | | GARAGE | | BILPL. | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|------------------|-------------|--------------|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--|
| Kst | Fastighet | Byggår | Bokfört rest-värde | Taxe-ringsvärde | 1 rok el kv | 2 rok el kv | 3 rok | 4 rok | 5 rok el större | Enkel-rum | Antal | Yta | Medel-yta | Års-hyra kvm | An-tal | Yta | Antal | Yta | Antal | |
| ÄLIDHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 33011 | Medicinaren 1 | 67/96 | 79 934 | 283 778 | 30 | 155 | 55 | 6 | | 541 | 787 | 22 900,9 | 29,1 | 1 164 | 3 | 421,0 | | | 104 | |
| 33021 | Professorn 2 | 66 | 24 440 | 129 251 | 24 | 42 | 42 | 6 | | 236 | 350 | 10 680,7 | 30,5 | 1 107 | 3 | 233,7 | 99 | 1 274,0 | | |
| 33022 | Professorn 3 | 67/96 | 35 279 | 164 908 | 33 | 36 | 36 | 6 | | 388 | 499 | 13 216,4 | 26,5 | 1 102 | 4 | 693,9 | 77 | 988,0 | 22 | |
| 33051 | Docenten 1 | 69 | 30 284 | 230 000 | 28 | 68 | 119 | 18 | | 352 | 585 | 21 002,2 | 35,9 | 1 065 | | | | | 104 | |
| 33060 | Preceptorn 2 | 69 | 60 194 | 245 057 | 10 | 59 | 108 | 10 | | 475 | 662 | 21 258,1 | 32,1 | 1 105 | | | | | 96 | |
| 33071 | Magistern 1 | 72/2002 | 99 276 | 341 077 | 26 | 224 | 84 | 68 | 40 | | 442 | 29 557,9 | 66,9 | 985 | 3 | 268,4 | | | 149 | |
| 33081 | Socionomen 3 | 73 | 16 256 | 95 000 | 30 | 34 | 43 | 24 | | | 131 | 8 902,3 | 68,0 | 925 | | | | | 93 | |
| 33091 | Assistenten 1 | 71/2012 | 101 494 | 259 200 | 81 | 110 | 41 | 67 | 32 | | 331 | 20 766,1 | 62,7 | 1 045 | 1 | 783,5 | | | 133 | |
| 33101 | Amanuensen 1 | 71 | 69 615 | 144 056 | 40 | 52 | 54 | 30 | 16 | | 192 | 13 312,4 | 69,3 | 978 | 1 | 21,1 | | | 116 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 3 979 | 161 597,0 | | | | | | | | |
| ÄLIDHÖJD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 31011 | Kuratorn 1 | 87 | 35 638 | 96 000 | | 68 | 28 | 13 | | 17 | 126 | 8 125,5 | 64,5 | 1 171 | | | | | 75 | |
| 31012 | Kuratorn 3 | 90 | 54 824 | 90 547 | 33 | 55 | 21 | 4 | 2 | | 115 | 7 241,7 | 63,0 | 1 090 | 1 | 165,2 | | | 80 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 241 | 15 367,2 | | | | | | | | |
| ÖBACKA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 03081 | Laxen 37 | 85-86 | 80 978 | 207 599 | | 65 | 82 | 42 | | | 189 | 15 821,2 | 83,7 | 1 097 | 3 | 74,1 | 186 | 1 417,0 | 25 | |
| 03082 | Laxen 38 | 85/86 | 58 420 | 106 655 | 6 | 54 | 21 | 20 | 4 | | 105 | 7 489,5 | 71,3 | 1 279 | 3 | 1 017,9 | | | 14 | |
| 03083 | Laxen 45 | 60/96 | 20 449 | 40 740 | 8 | 13 | 10 | 13 | 2 | | 46 | 3 141,4 | 68,3 | 1 080 | | | 8 | 155,0 | 21 | |
| 03191 | Sågverket 1 | 2014/2015 | 333 754 | 293 932 | 32 | 76 | 100 | 8 | | | 216 | 13 584,1 | 85,3 | 1 650 | 1 | 496,90 | 162 | 1 983,0 | 8 | |
| 03201 | Solvik 1 | 2010 | 198 153 | 199 211 | 1 | 98 | 61 | 5 | | | 165 | 10 264,9 | 62,2 | 1 492 | 1 | 46,4 | 100 | | | |
| 03211 | Hunden 11 | 2011 | 53 903 | 48 831 | | 45 | | | | | 45 | 2 525,7 | 56,1 | 1 543 | | | 32 | | | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 766 | 52 826,8 | | | | | | | | |
| ÖST PÅ STAN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 03011 | Ripån 7 | 83 | 5 751 | 19 434 | 1 | 17 | | 6 | | | 24 | 1 550,6 | 64,6 | 1 095 | 1 | 31,9 | | | 16 | |
| 03021 | Tranan 5 | 82 | 3 097 | 10 744 | 2 | 9 | 3 | | | | 14 | 836,8 | 59,8 | 1 131 | | | | | 8 | |
| 03031 | Höken 13 | 64 | 2 707 | 21 646 | 3 | 6 | 6 | 6 | | | 21 | 1 995,0 | 95,0 | 916 | 3 | 57,0 | | | 19 | |
| 03032 | Höken 15 | 62 | 8 412 | 49 395 | 11 | 24 | 6 | 15 | 3 | | 59 | 4 243,0 | 71,9 | 969 | | | 26 | 494,0 | 10 | |
| 03041 | Mården 12 | 59 | 5 421 | 15 331 | 7 | 3 | 6 | 3 | | | 19 | 1 166,5 | 61,4 | 1 022 | | | 2 | 31,0 | 15 | |
| 03042 | Mården 13 | 57 | 5 633 | 12 046 | 4 | 4 | 2 | 3 | 3 | | 16 | 1 084,5 | 67,8 | 1 027 | 1 | 38,5 | | | | |
| 03052 | Duvan 16 | 95/96 | 29 944 | 63 200 | | 54 | 16 | 6 | | | 76 | 4 417,5 | 58,1 | 1 111 | 1 | 335,8 | 18 | | 28 | |
| 03071 | Laxen 43 (Svårtan) | 37 | 446 | 3 675 | 1 | | 4 | | | | 5 | 361,0 | 72,2 | 809 | | | | | 4 | |
| 03101 | Tjädern 3 | 92 | 3 549 | 9 233 | | 7 | 3 | 1 | | | 11 | 759,0 | 69,0 | 1 023 | | | | | 5 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 245 | 16 413,9 | | | | | | | | |
| ÖSTRA ERSBODA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23011 | Byttan 2 | 82 | 6 036 | 20 800 | | 6 | 12 | 6 | | | 24 | 1 942,8 | 81,0 | 944 | | | | | | |
| 23012 | Smöret 1 | 82 | 19 991 | 59 476 | | 33 | 28 | 10 | | | 71 | 5 416,8 | 76,3 | 960 | 1 | 200,8 | | | 1 | |
| 23013 | Smöret 2 | 83 | 26 514 | 93 000 | | 28 | 48 | 29 | 1 | | 106 | 8 660,2 | 81,7 | 888 | | | | | | |
| 23031 | Mjölken 1 | 90 | 50 990 | 60 752 | 3 | 53 | 28 | 13 | 6 | | 103 | 7 633,3 | 74,1 | 984 | 1 | 106,5 | | | 60 | |
| 23040 | Karet 4 | 91 | 99 980 | 113 154 | 21 | 95 | 44 | 34 | 8 | | 202 | 14 415,2 | 71,4 | 972 | 2 | 368,7 | 1 | 46,8 | 111 | |
| 23044 | Karet 6 | 92 | 63 569 | 73 035 | 1 | 43 | 28 | 28 | 14 | | 114 | 9 523,4 | 83,5 | 936 | | | 33 | 575,0 | 53 | |
| 23045 | Karet 5 | 92 | 16 515 | 20 120 | | 24 | 4 | 6 | | | 34 | 2 600,1 | 76,5 | 949 | | | 7 | 105,0 | 11 | |
| 23051 | Töreln 6 | 90 | 7 702 | 8 968 | | 28 | | | | | 28 | 1 184,4 | 42,3 | 889 | | | | | 10 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 682 | 51 376,2 | | | | | | | | |
| UTANFÖR STAN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BULLMARK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 53011 | Bullmark 4:113 | 92 | 5 359 | 2 716 | | 11 | 2 | | | | 13 | 650,5 | 50,0 | 985 | 1 | 156,4 | | | 9 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 13 | 650,5 | | | | | | | | |
| SÄVAR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 52011 | Sävar 3:82 (Björnen) | 78/79 | 2 356 | 4 822 | | 7 | 7 | | | | 14 | 1 054,2 | 75,3 | 745 | | | | | 9 | |
| 52013 | Sävar 3:85 (Björnen nya) | 89 | 7 743 | 6 136 | 3 | 8 | 2 | | 2 | | 15 | 1 163,2 | 77,5 | 918 | | | | | 11 | |
| 52021 | Sävar 66:123 (Tavian) | 81 | 5 912 | 10 380 | | 10 | 12 | 6 | | | 28 | 2 112,0 | 75,4 | 925 | | | | | 28 | |
| 52031 | Sävar 19:12 (Duvan) | 90 | 13 415 | 12 592 | | 20 | 8 | 4 | | | 32 | 2 551,8 | 79,7 | 865 | | | | | 29 | |
| 52101 | Sävar 10:102 | 92 | 9 491 | 10 475 | | 12 | 16 | | | | 28 | 1 989,2 | 71,0 | 796 | | | 11 | | 10 | |
| TOTALT | | | | | | | | | | | 117 | 8 870,4 | | | | | | | | |
| S:A MODER-BOLAGET | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4 635 460 | 9 605 285 | 1 836 | 4 959 | 3 035 | 1 486 | 294 | 3 181 | 14 791 | 816 457 | 55,2 | | 132 | 21 012 | 1 774 | 18 983 | 5 227 | |
| HOLMSUND | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 61011 | Stjärnan 1 | 72 | 6 659 | 26 600 | 12 | 24 | 33 | 3 | | | 72 | 4 728,0 | 65,7 | 882 | | | 13 | | 35 | |
| 61021 | Planeten 1 | 71 | 4 258 | 19 887 | 9 | 18 | 24 | 3 | | | 54 | 3 555,0 | 65,8 | 876 | | | 10 | | 27 | |
| 62011 | Urmakaren 1 | 88 | 3 487 | 4 690 | 3 | 9 | 1 | | | | 13 | 774,0 | 59,5 | 857 | | | | | 10 | |
| 62021 | Maskinisten 27 | 71/79/80/92/93 | 68 480 | 91 010 | 24 | 82 | 76 | 22 | 2 | | 206 | 14 519,9 | 70,5 | 876 | 3 | 640,8 | 28 | | 137 | |
| 62031 | Briggen 2 | 82 | 3 444 | 7 761 | | 18 | | | | | 18 | 1 284,2 | 71,3 | 702 | | | | | 18 | |
| 62041 | Briggen 6 | 64 | 220 | 3 802 | 4 | 4 | 4 | | | | 12 | 668,0 | 55,7 | 823 | | | 3 | 48,0 | 2 | |
| 62051 | Kocken 1 | 82 | 1 055 | 2 587 | | 6 | | | | | 6 | 424,8 | 70,8 | 694 | | | | | 3 | |

| BOSTÄDER | | | | | | | | | | | | | LOKALER | | GARAGE | | BILPL. | | |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|--------------|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Kst | Fastighet | Byggår | Bokfört rest-värde | Taxe-ringsvärde | 1 rok el kv | 2 rok el kv | 3 rok | 4 rok | 5 rok el större | Enkel-rum | Antal | Yta | Medel-yta | Års-hyra kvm | Antal | Yta | Antal | Yta | Antal |
| 62061 | Loke 1 | 91 | 2 618 | 2 546 | 1 | 2 | 3 | | | | 6 | 440,6 | 73,4 | 775 | | | | | |
| 62071 | Loke 6 | 91 | 5 166 | 3 453 | | 4 | 4 | | | | 8 | 521,2 | 65,2 | 923 | | | | | 1 |
| 62101 | Fräsaren 1 | 70 | 7 453 | 23 200 | 22 | 20 | 26 | | | | 68 | 4 283,8 | 63,0 | 793 | | | 23 | | 24 |
| 62121 | Fjällsippan 2 | 88/2013 | 29 245 | 22 163 | 6 | 38 | 2 | | | | 46 | 2 883,8 | 62,7 | 1 045 | | | | | 15 |
| 62211 | Västerbacken 2 | 88 | 3 671 | 3 991 | | | 12 | | | | 12 | 684,0 | 57,0 | 813 | | | 1 | | 12 |
| 62221 | Strandberget 1 | 88 | 3 590 | 3 805 | | | 12 | | | | 12 | 684,0 | 57,0 | 764 | | | 1 | | 12 |
| 63011 | Uppfarten 1 | 71 | 14 693 | 18 243 | 9 | 18 | 24 | 3 | | | 54 | 3 555,0 | 65,8 | 869 | | | 11 | | 37 |
| 63111 | Bäcken 3 | 64 | 797 | 1 981 | 4 | 2 | 2 | | | | 8 | 412,0 | 51,5 | 754 | | | 4 | 60,0 | 2 |
| 63121 | Bäcken 4 | 90 | 8 436 | 6 580 | | 8 | 8 | | | | 16 | 1 104,0 | 69,0 | 919 | | | | | |
| 63221 | Trappan 4 | 96 | 1 702 | 1 897 | 4 | | 1 | 1 | | | 6 | 312,8 | 52,1 | 875 | | | | | |
| 63231 | Terassen 1 | 96/80/87 | 13 523 | 13 079 | 2 | 26 | 6 | 1 | | | 35 | 2 342,1 | 66,9 | 871 | | | | | 27 |
| 63241 | Terassen 2 | 91 | 5 493 | 4 319 | 3 | 4 | 4 | | | | 11 | 733,1 | 66,6 | 894 | | | | | |
| 63251 | Skogsängen 15 | 65 | 195 | 1 955 | 4 | 4 | | | | | 8 | 408,0 | 51,0 | 766 | | | 9 | | 4 |
| 63261 | Skogsängen 14 | 65 | 396 | 3 968 | 4 | 8 | 2 | | | | 14 | 818,0 | 58,4 | 741 | | | | | |
| S:A HOLMSUND | | | 184 581 | 267 517 | 111 | 319 | 220 | 33 | 2 | 0 | 685 | 45 136 | 1 319 | | 3 | 641 | 103 | 108 | 366 |
| AB LOKALEN I UMEÅ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 02091 | Sandåkern 4 | 76/79 | 46 967 | | 8 | 26 | 3 | | | | 37 | 2 058,3 | 55,6 | 1 051 | 5 | 8 744,9 | | | 33 |
| 11061 | Kronan 7 | 95 | 2 501 | 5 561 | 2 | | | | | | 2 | 71,9 | 36,0 | 1 139 | 1 | 320,4 | | | 3 |
| 12101 | Rödklövern 1 | 95 | 2 908 | 5 863 | | | | | | | 0 | | | | 1 | 476,0 | | | |
| 21011 | Liden 2 | 72 | 3 265 | | | | | | | | 0 | | | | 2 | 682,7 | | | |
| 21032 | Focken 5 | 81 | 50 048 | 8 742 | | 14 | | | | | 14 | 686,0 | 49,0 | 1 138 | 11 | 8 030,6 | | | 55 |
| 22053 | Prästosten 46 | 95 | 14 183 | 8 866 | | | | | | | 0 | | | | 3 | 1 889,0 | | | 15 |
| 23061 | Krukan 19 | 96 | 3 164 | | | | | | | | 0 | | | | 1 | 515,0 | | | |
| 25053 | Igelkotten 3, Servicehus | 79 | 14 101 | | 13 | 34 | 11 | | | | 58 | 3 740,1 | 64,5 | 1 009 | 3 | 1 465,5 | 7 | 91,0 | 27 |
| 33041 | Odontologen 3 | 73 | 2 261 | | | | | | | | 0 | | | | 2 | 1 214,0 | | | |
| 33082 | Socionomen 2 hab | 80 | 37 175 | 15 200 | | 3 | 7 | 5 | 1 | | 16 | 1 403,9 | 87,7 | 924 | 3 | 3 197,0 | | | 17 |
| 33084 | Socionomen 1 | 72/92 | 6 097 | | | | | | | | 0 | | | | 1 | 838,7 | | | |
| 34031 | Bärnstenen 81 | | | | | | | | | | 0 | | | | 0 | | | | 6 |
| 35032 | Gärdsrådet 2 | 95 | 10 110 | | | | | | | | 0 | | | | 1 | 1 854,0 | | | |
| 35041 | Sjöjungfrun 1 | 2000 | 19 420 | | | | | | | | 0 | | | | 1 | 2 976,0 | | | 18 |
| 42013 | Melonen 3 (KvG) | 2013 | 12 209 | | | | | | | | 0 | | | | 1 | 433,0 | | | |
| 42035 | Stenfrukten 64 | 77 | 894 | | | | | | | | 0 | | | | 1 | 544,0 | | | |
| 61111 | Eriksdal 1 | 90-91 | 47 244 | | 17 | 7 | | | | | 24 | 1 114,2 | 46,4 | 970 | 6 | 3 632,8 | | | 31 |
| 62091 | Lotusen 1 | 94 | 3 885 | 2 878 | | | | | | | 0 | | | | 1 | 642,0 | | | 3 |
| 62111 | Resedan 3 | 86/96/98/99 | 52 349 | | 2 | 20 | | | | | 22 | 1 240,2 | 56,4 | 910 | 9 | 6 766,1 | 2 | | 33 |
| S:A AB LOKALEN I UMEÅ | | | 328 781 | 47 110 | 42 | 104 | 21 | 5 | 1 | 0 | 173 | 10 315 | 60 | | 53 | 44 221 | 9 | 91 | 241 |
| AB SERVICEBOSTÄDER I UMEÅ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11012 | Pionen 6 | 2013 | 10 822 | | | | | | | | 0 | | | | 1 | 433,0 | | | |
| 12042 | Pastorn 1 | 2012 | 10 909 | | | | | | | | 0 | | | | 1 | 433,0 | | | |
| 21211 | Lofoten 87 | 2015 | 12 428 | | | | | | | | 0 | | | | 1 | 433,0 | | | |
| 24071 | Skeden 1 | 2013 | 10 866 | | | | | | | | 0 | | | | 1 | 433,0 | | | |
| 63225 | Trappan 7 | 2010 | 49 275 | 23 053 | | 32 | | | | | 32 | 1 824,8 | 57,0 | 1 119 | 1 | 1 081,9 | | | |
| S:A AB SERVICEBOSTÄDER I UMEÅ | | | 94 300 | 23 053 | 0 | 32 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 | 1 825 | 57 | | 5 | 2 814 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALT | | | 5 243 122 | 9 942 965 | 1 989 | 5 414 | 3 276 | 1 524 | 297 | 3 181 | 15 681 | 873 733 | 56 | | 193 | 68 689 | 1 886 | 19 183 | 5 834 |

Kommentar

Statistiken avser endast externt utthyrd fastigheter med färdigställda byggnader.



 **Bostaden**

AB Bostaden i Umeå, Box 244, 901 06 Umeå
Tel: 090-17 75 00 Fax: 090-17 76 19
ab.bostaden@bostaden.umea.se
www.bostaden.umea.se

Där du känner dig hemma

