



Års- och hållbarhetsredovisning 2018

 Bostaden



BOSTADEN OCH UMEÅ

Snittytan i våra lägenheter

64,7
kvadratmeter

Snittytan i våra lägenheter,
studentlägenheter och enkelrum

56,2
kvadratmeter

Snitthyra per månad under 2018

5 752
KRONOR

Snitthyra i studentlägenheter
och enkelrum i korridor

3 207
kronor per månad

Uthyrningsgrad för bostäder

Vanliga lägenheter **99,2 procent**

Enkelrum i studentkorridor **95,6 procent**

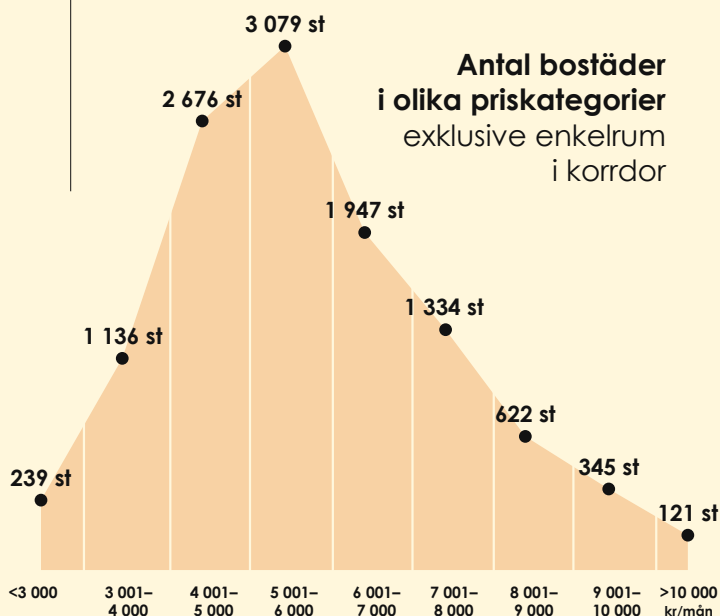
Studentlägenheter **95,7 procent**

Antal invånare i Umeå 2018

127 119

Beräknad befolkning
i Umeå 2029

145 113



11

Umeå är den 11:e
största kommunen
i Sverige

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

- 2 Bostaden och Umeå
- 4 ÅRET I KORTHET:
Tillbakablick på ett händelserikt år
- 8 LEDARE: Vd har ordet
- 10 Våra bostadsområden
- 12 Om Bostaden

MÅLOMRÅDEN

- 16 HYRESGÄSTER OCH MARKNAD:
Kundnära serviceorganisation
- 18 HÅLLBARHET OCH SAMHÄLLE:
Riktat strålkastare mot hållbarhet
- 24 FASTIGHETER: Hållbara boendemiljöer
- 29 MEDARBETARE OCH ORGANISATION:
Medarbetarna är Bostaden
- 33 EKONOMI OCH FINANS:
Vår ekonomi
- 37 Riskanalys
- 40 Summering av nyckeltal
- 42 UTSIKTER 2019 OCH KOMMANDE ÅR

- 43 Ledningsgrupp och styrelse

BILAGA, FINANSIELL RAPPORT

- 3 Förvaltningsberättelse
- 5 Femårsöversikt för koncernen
- 7 Resultaträkning
- 8 Balansräkning
- 10 Kassaflödesanalys
- 11 Eget kapital
- 12 Tilläggsupplysningar
- 14 Noter
- 20 Revisionsberättelse
- 23 Granskningsrapport
- 24 Fastighetsförteckning

Foton och illustrationer: Bostaden, Henke Olofsson, Malin Grönborg, Andreas Nilsson, Samuel Pettersson, Kristoffer Åkerström, Pondus Kommunikation, Arkinova Arkitekter, Arkitektuset Monarken.

Tryckeri: TMG Tabergs

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå,
org.nr 556500-2408

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningsinriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av

hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå mars 2019

Deloitte AB

ANDERS RINZÉN

AUKTORISERAD REVISOR

TILLBAKABLICK PÅ ETT HÄNDELSERIKT ÅR

2018 var året då vi satsade ännu mer på social hållbarhet och dialog med våra hyresgäster. Vi gick med i Allmännyttans klimatinitiativ, Sabos digitaliseringsinitiativ och fick rekordhøgt resultat i kundundersökningen. Här följer en kort sammanfattning av såväl stora som små händelser det gångna året.

REKORDHØGT NØJD KUNDINDEX

75 procent hamnade vårt Nøjd kundindex på 2018 – vilket är rekord för oss. Vi är väldigt stolta, för det är ett av de bästa resultaten i branschen i hela Sverige.

STUDENTSATSNING

Vi vill veta mer om hur studenter vill bo. Därför genomförde vi en stor enkät riktad mot studenter. I samarbete med Ikea möblerade vi också upp tre studentrum med Ikeamöbler och bjöd dit studenter för att få höra vad de tycker. Resultatet var positivt och under 2019 jobbar vi vidare med hur vi ska utveckla Umeås studentboende.

EN PLATS I SAMHÆLLET

För tredje året i rad fick tolv ensamkommande flykting-ungdomar sommarjobb hos oss. De fick syssla med olika typer av skötselarbeten och gjorde ett bra jobb. För oss är det viktigt att bidra till Umeås sociala hållbarhet – och att hjälpa ungdomar att få en plats i samhället.

HÅLLBARA TRANSPORTER

Vi har 18 elbilar i vår bilflotta, som totalt består av 65 bilar. Under 2018 leasade vi fyra nya elbilar och det arbetet kommer att fortsätta framöver. Som en stor aktör i Umeå är det viktigt att vi tar ansvar för miljøn.

Vi har även gått med i Allmännyttans klimatinitiativ, vilket innebär att vi ska vara fossilfria år 2030 – innan dess måste de fossildrivna bilarna fasa ut.

DIGITALISERING

Under 2018 har vi gått med i Sabos digitaliseringsinitiativ, med målsättningen att snabba på digitaliseringen inom allmännyttan. Projektet är treårigt och kan bland annat innefatta elektronisk felanmälan, uppkopplade hus och energieffektivisering samt sjukvård inkopplat i hemmet.

BYGGVARUBEDØMNING

245 olika byggvaror registrerades hos Byggvarubedömningen och bedömdes under 2018 i våra byggprojekt. Däribland olika fogmaterial, lim, betongmaterial, trävaror, blandare, isolering, golvmaterial och målarfärg.

VI STØTTAR JUNIS

Vi stöttar IOGT NTO:s juniorförening, Junis, som varje vecka ordnar så kallade kompiskvällar med olika gratisaktiviteter på Ålidhem och Ersboda. Varje kväll deltar mellan 30 och 100 barn. Tack vare sponsringen från Bostaden kan Junis bland annat köpa in lekmaterial och fika med mera.



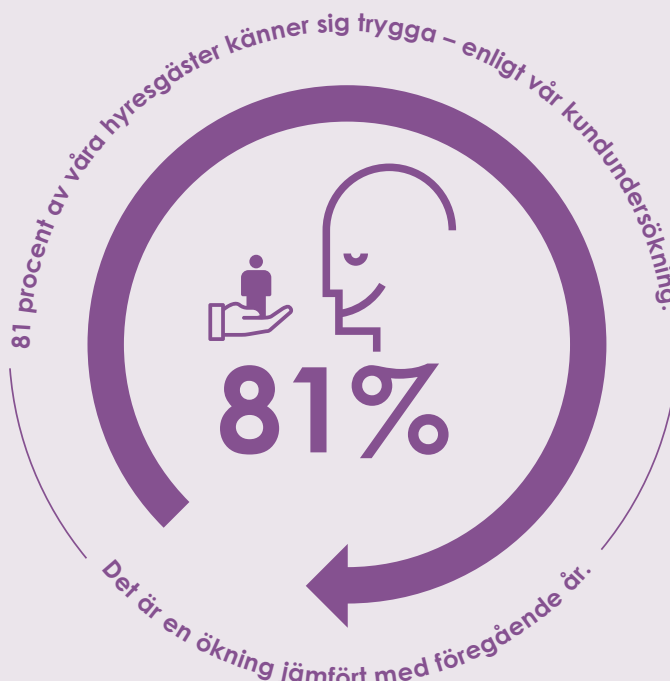


75 procent hamnade vårt Nöjd kundindex på 2018 – vilket är all time high för oss. Vi är väldigt stolta, för det är ett av de bästa resultaten i branschen i hela Sverige.



27 029 inkommande samtal hanterade vårt Kundcenter under 2018. Det är nästan 3 400 färre än året innan.

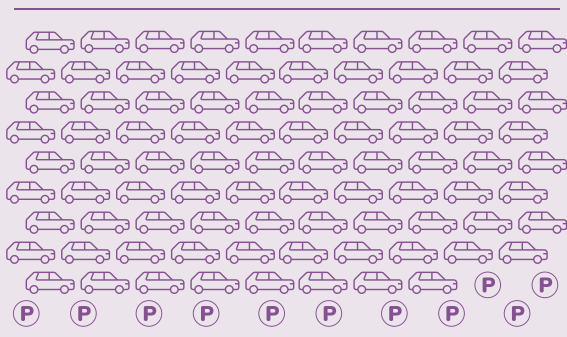
”Vi har gått med i Allmännyttans klimatinitiativ för att vi tillsammans ska hjälpas åt att minska utsläppen av växthusgaser.”



P

88,2%

Det är uthyrningsgraden på bilplatserna i våra områden.



10 renoverade tvättstugor under år 2018



Arbetet med att fräscha upp tvättstugorna i våra områden fortsätter under 2019.

280



280 lägenheter hade vi i produktion under 2018.

72



72 nya lägenheter flyttade våra hyresgäster in i 2018.

HUSKURAGE

Under 2018 inledde vi ett samarbete med ideella föreningen Huskusage för att förhindra våld i nära relationer hos hyresgästerna. Ambitionen är att ge hyresgästerna tips på hur man kan agera om man misstänker att en granne far illa – till exempel att knacka på dörren eller ringa polisen. Enligt Huskusage slår förövaren mindre ofta, inte lika hårt och inte lika länge om man vet att det finns risk att grannarna agerar om de hör något.

ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Vi har gått med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet i initiativet är att de allmännyttiga

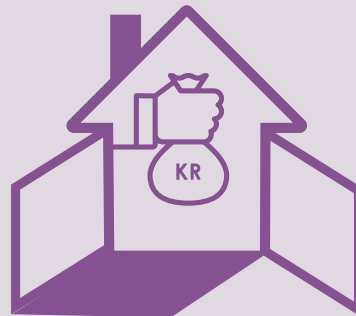
bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent. Därtill ska vi på Bostaden minska våra effektoppar, ställa klimatkrav på entreprenörer och erbjuda ett klimatsmart boende.

DOKTORANDER INOM HÅLLBARHET

Sedan hösten 2016 samarbetar vi med Umeå universitet och två doktorander som under fem år ska forska tillsammans med Bostaden för att utveckla företaget på ett hållbart sätt. Doktoranderna kommer från Institutionen för tillämpad fysik och elektronik och från Handelshögskolan i Umeå. De har hittills bland annat hjälpt till med livscykelkalkyler av byggnadsmaterial.




Det är uthyrningsgraden på våra hyreslägenheter.



250 000 000 kr

Så mycket renoverade vi för under 2018.



**”Den sociala hållbarheten
är precis lika viktig som
den miljömässiga.”**

VD HAR ORDET

När marknaden bromsar in för det ägda boendet upptäcker många fördelarna med att bo i hyresrätt. En upplåtelseform som blir allt viktigare i framtiden och som inte kräver någon kapitalinsats eller risktagande. Dessutom har hyresrätten den överlägset bästa flexibiliteten av alla boendeformer. Det är enkelt att flytta till och från och det finns möjlighet att göra egna tillval i lägenheten.

2018 VAR ÅRET när bostadsmarknaden svajade till efter ett rekordår av nystartade projekt under 2017. Minskningen beräknas uppgå till nästan 20 procent jämfört med 2017. Det är framförallt inom bostadsrättsmarknaden som osäkerheten spridit sig på grund av vikande prisnivåer för färdigställda projekt. Det har skapat en obalans mellan vad som efterfrågas och vad som byggts. Däremot har vi haft en positiv ökning av byggandet av hyresrätter under 2018. Nyproduktionen av bostadsrätter har varit ensidig och vänt sig till i huvudsak betalningsstarka målgrupper. Dessutom infördes ett nytt skärpt amorteringskrav under våren samtidigt som bostadspriserna började falla. Bolånetak, skärpta amorteringskrav och bankernas inkomstprövning vid utlåning har kraftigt höjt trösklarna för de som vill äga sitt eget boende.

Trots en turbulent bostadsmarknad med vikande nyproduktion och avsaknad av långsiktiga spelregler är bostadsmarknaden i Umeå relativt stabil med fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter. Umeå fortsätter att utvecklas och växa som stad. Under 2018 ökade befolkningen med över 2 000 personer och bostadsbyggandet nådde den högsta nivån på flera år med drygt 1 300 nya bostäder. Det är väldigt stimulerande att verka i en stad som Umeå med högt uppsatta tillväxtnål.

Det är glädjande att konstatera att Bostadens framgångsrika utveckling fortsätter. Företaget har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan samtidigt som vår ekonomi har stärkts. Det har gett oss utrymme att satsa på ökat underhåll och ny- och ombyggnationer. Vi kommer de kommande åren att ligga på historiskt höga nivåer både avseende underhåll och nyproduktion.

En stabil ekonomi är en förutsättning för att vi ska kunna vara med och bidra till ett bättre Umeå och vidareutveckla vår verksamhet för att möta framtidens utmaningar. Det innebär att vi måste bibehålla en god omvärldsbevakning och analysera trender och efterfrågan för att kunna tillgodose kundernas behov. Vi behöver kontinuerligt jobba med affärsutveckling, där digitalisering är ett område som kommer få ökad betydelse i vår verksamhet de kommande åren. Därför har vi valt att gå med i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ.

Det ger oss möjlighet att tillsammans med branschkollegor i landet jobba med affärsutveckling, omvärldsbevakning, tjänsteutveckling och standarder för smarta hem. I framtiden kommer alla våra hus att vara uppkopplade och olika system i fastigheterna kommer att kunna samverka och styras på ett effektivare sätt än idag.

För Bostaden är det en självklarhet att arbeta långsiktigt för hållbar samhällsutveckling. Hållbarhet för oss handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl sociala som ekologiska och ekonomiska perspektiv. Vi har under året lagt mer resurser på aktiviteter som stärker den sociala hållbarheten i våra bostadsområden. En boendemiljö med gemenskap och trygghet kan vara avgörande för hur ungdomar klarar av skolan och hur nyanlända får en social samvaro i vårt samhälle. Hyresgäster som mår bra och trivs bidrar till god samhällsutveckling och tillväxt i Umeå.

Vi arbetar kontinuerligt för att minimera vårt klimatavtryck för kommande generationer. För att växla upp klimatarbetet ytterligare har vi under året skrivit på en avsiktsförklaring om att delta i Allmännyttans klimatinitiativ med målsättningen att vara helt fossilfria fram till år 2030 och minska vår energianvändning med 30 procent. De flesta byggnader använder mer energi än nödvändigt och det finns goda skäl för att effektivisera energianvändningen. Vi kommer också att ingå i nätverk och både ta del av och bidra med goda exempel gällande klimatsmart boende där fokus är hur vi kan underlätta för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan, ställa klimatkrav i upphandlingar och öka andelen förnybar energi i vår verksamhet.

Vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar företaget tillsammans med hyresgästerna. Vår förmåga att identifiera behov och önskemål hos våra hyresgäster är viktiga faktorer för att bygga långsiktiga relationer med nöjda kunder. Vår decentraliserade organisation med närhet till hyresgästerna och medarbetarnas gemensamma värdegrund och kultur är nyckelfaktorer för vårt starka varumärke. Det är i dialogen med våra kunder vi trivs som bäst och utvecklas. Alla kvartersråd som finns i våra områden bidrar kontinuerligt till vår verksamhet.

erligt med idéer som förbättrar vår verksamhet. Även de dialogträffar och trygghetsvandringar som vi genomfört under året har bidragit till att vi fått värdefulla åsikter som utvecklar trivseln och tryggheten i våra områden. På det sättet ger vi hyresgästerna möjlighet att vara delaktiga i att utveckla vår verksamhet.

Vi har flera spännande nyproduktionsprojekt och större underhållsprojekt som jag ser fram emot kommande år. Med en stark ekonomi i grunden kan vi utveckla bostadsmarknaden och göra bra saker för Umeå.

JERKER ERIKSSON,
VD BOSTADEN

”Vår starka ekonomi ger oss förutsättningar att arbeta med hållbar samhälls- och boendeutveckling – för ett bättre Umeå!”

VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

Bostaden har totalt 14 397 lägenheter och enkelrum runt om i Umeå. Vi erbjuder bostäder i de flesta av Umeås bostadsområden.

ANTAL LÄGENHETER PER OMRÅDE

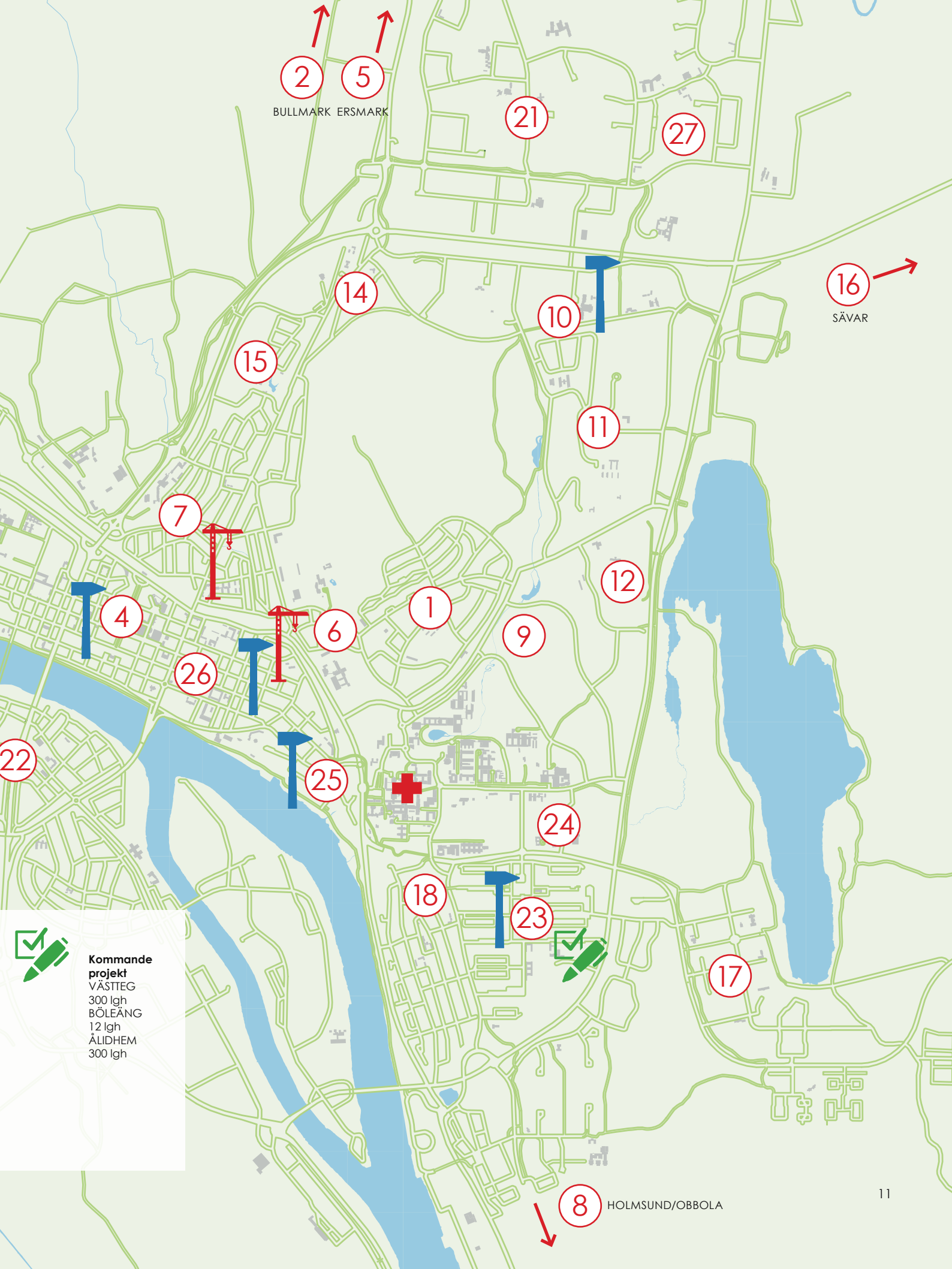
	Antal lägenheter	Antal lokaler
① Berghem	746	14
② Bullmark	13	1
③ Böleäng	511	3
④ Centrala stan	374	19
⑤ Ersmark	24	
⑥ Fridhem	75	
⑦ Haga	135	12
⑧ Holmsund/Obbola	762	21
⑨ Lilljansberget	755	
⑩ Marieberg	435	5
⑪ Mariehem	151	10
⑫ Nydalahöjd	1 248	4
⑬ Röbäck	162	
⑭ Sandahöjd	207	8
⑮ Sandbacka	54	2
⑯ Sävar	117	
⑰ Tomtebo	327	6
⑱ Tunnelbacken	791	5
⑲ Umedalen	718	11
⑳ Väst på stan	260	12
㉑ Västra Ersboda	510	8
㉒ Västteg		
㉓ Ålidhem	4 019	19
㉔ Ålidhöjd	241	1
㉕ Öbacka	781	6
㉖ Öst på stan	305	6
㉗ Östra Ersboda	676	5
SUMMA	14 397	178



Nyproduktion
 ÖST PÅ STAN
 159 lgh
 HAGA
 82 lgh
 ÖST PÅ STAN
 17 lgh



Större renoveringar
 ÅLIDHEM
 90 (etapp 1)
 ÖST PÅ STAN
 36 lgh
 MARIEBERG
 277 lgh
 ÖBACKA
 269 lgh
 VÄST PÅ STAN
 58 lgh
 CENTRALA STAN
 77 lgh



BULLMARK ERSMARK

SÄVAR

HOLMSUND/OBBOLA



Kommande projekt
 VÄSTTEG
 300 lgh
 BÖLEÅNG
 12 lgh
 ÅLIDHEM
 300 lgh

OM BOSTADEN, VÅRT UPPDRAG OCH SÄTT ATT ARBETA

Bostaden är ett kommunägt aktiebolag med en politiskt sammansatt styrelse. Varje år fastställer styrelsen bolagets inriktning och mål i en affärsplan med utgångspunkt i ägarnas krav och direktiv.

BOSTADEN ÄGS av Umeå kommunföretag AB och har som uppgift att utveckla Umeås bostadsmarknad. Här är ett utdrag ur ägardirektiven 2015–2018:

- Bostadens främsta uppgift är att vara Umeå kommuns organ för att utveckla Umeås bostadsmarknad och göra Umeå till en attraktiv bostads-, näringslivs- och universitetsort.
- Bostaden ska erbjuda bostäder till olika målgrupper och en blandning och mångfald ska eftersträvas i bostadsområdena.
- Bostaden ska bedriva verksamheten utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv – ekonomiskt, socialt och ekologiskt.
- Bolaget ska drivas utifrån ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer.
- Bostaden ska verka för integration och mångfald och bidra till utvecklingen av goda och trygga boendemiljöer.
- Bostadens långsiktiga direktavkastning på totalt fastighetskapital ska vara lägst 4 procent under perioden.
- Bostadens belåningsgrad ska inte överstiga 50 procent under perioden.

STRATEGIER OCH MÅL

Som grund till vår fastställda affärsplan för åren 2018–2022 ligger såväl ett omfattande strategiarbete som våra ägardirektiv. Affärsplanen utgörs av fem hållbara målområden: Hyresgäster och marknad, Hållbarhet och samhälle, Fastigheter, Medarbetare och organisation samt Ekonomi och finans. Till varje målområde finns både strategier och operativa mål som följs upp under året och här i års- och hållbarhetsredovisningen.

Utöver affärsplan och ägardirektiv finns ett tjugotal policyer och riktlinjer som fastställs av Bostadens styrelse. Under året har ett kontinuerligt arbete med att se över våra policyer pågått.

AFFÄRSIDÉ

Bostaden erbjuder hållbart boende i attraktiva områden med kundnära service och teknik i framkant.

VIKTIG SAMHÄLLSUTVECKLARE MED STORT ANSVAR

Som stor aktör på Umeås bostadsmarknad och en del av Sveriges allmännyttiga, har vi en viktig roll i att ta ett aktivt samhällsansvar. Som samhällsutvecklare har vi även ett stort etiskt, miljömässigt och socialt ansvar som vi uppfyller genom att arbeta med ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Dessa dimensioner är grunden för vår verksamhet och en framgångsfaktor för verksamhetens långsiktighet.

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om att minska miljöpåverkan och resursförbrukningen. Vi tar vårt ansvar bland annat genom medverkan i Allmännyttans klimatinitiativ samt genom att kontinuerligt arbeta med miljöfrågor i hela verksamheten.

Exempel på hur vi jobbar med ekologisk hållbarhet:

- Effektivare energianvändning.
- Ställer uppföljningsbara miljökrav vid nyproduktion och renoveringar.
- Skapar incitament till miljövänligt beteende.
- Ökar andelen återvunnet avfall.
- Ökar cirkulära flöden av material och genom att tillhandahålla odlingsmöjligheter i vissa bostadsområden.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet innefattar ekonomisk tillväxt och handlar om att skapa värden och hushålla med resurser. Vår ekonomi ska präglas av långsiktighet och resurseffektivitet. En del i Bostadens ekonomiska hållbarhet är att vi ska uppfylla avkastningskravet på 4 procent till Umeå kommunföretag över tid. Som aktiebolag ska vi drivas enligt affärsmässiga principer och konkurrera på samma villkor som privata aktörer.

Exempel på hur vi jobbar med ekonomisk hållbarhet:

- Satsar på bostäder som ska och kan hålla i flera generationer framåt.
- Underhållsplaner för alla fastigheter och bostadsområden.

- Hög soliditet som ger finansiella medel till satsningar på renoveringar och nyproduktion.
- Transparent hyressättning.
- Effektiv förvaltning med fokus på driftnettot.

Ekonomisk hållbarhet är nyckeln till att kunna arbeta långsiktigt med social och ekologisk hållbarhet i ett växande Umeå.

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten innebär att som allmännytta bidra till att människor kan leva ett gott liv och att samhället hålls samman. Boendet är en av de viktigaste delarna av människors liv och därför vill vi kunna erbjuda ett socialt hållbart boende för alla. Social hållbarhet och att främja trygghet, trivsel och jämställdhet för nuvarande och framtida generationer är våra huvudsakliga mål i allt hållbarhetsarbete.

Exempel på hur vi jobbar med social hållbarhet:

- Erbjuder lättillgänglig service via kvartersvärdar.
- Deltar i olika integrationsskapande projekt.
- Ställer krav på social hänsyn vid upphandlingar.
- Erbjuder boendeinflytande via exempelvis hyresgäststyrede lägenhetsunderhåll och kvartersråd.
- Digitalisering.
- Sponsringssamarbeten som strävar efter social hållbarhet.
- Utöver vanliga lägenheter erbjuder vi också seniorlägenheter och studentlägenheter.
- Deltar i sociala innovationsprojekt.
- Jobbar förebyggande mot vräkningar.

De tre dimensionerna är varandras förutsättningar och stöd – ekologiska och sociala tillkortakommanden riskerar att förr eller senare drabba företagets ekonomi.

VARUMÄRKESKOMPASS

Under 2018 har vi tagit fram en ny varumärkesplattform som godkändes av styrelsen i oktober. Arbetet resulterade i ett nytt varumärkeslöfte, syfte och en ny vision.

Framöver ska Bostaden jobba med varumärkeslöftet ”Hållbar samhälls- och boendeutveckling” med syftet ”För ett bättre Umeå”. Med andra ord, skapa hållbara boenden ekologiskt, socialt och ekonomiskt och satsa på saker som gynnar Umeå och stadens utveckling. Den nya visionen är ”Hållbara hem för alla”, medan värdegrunden fortfarande är densamma som tidigare.

I arbetet med plattformen har Bostaden utgått från tre olika perspektiv – varumärket, medarbetarna och marknaden. När det gäller varumärket är målsättningen att kunna erbjuda de mervärden som kunderna efterfrågar, men också att skapa kundnöjdhet och lojalitet samt skapa nya marknader, tjänster och kundsegment. För medarbetarnas del är varumärkesplattformen tänkt att vara ett verktyg för ökad motivation och samtidigt skapa tydlighet. För marknaden ska plattformen vara ett verktyg att stärka Bostadens marknadsposition genom att skapa ett överlägset kundvärde och därigenom undvika att bara konkurrera med priset.

Under 2019 lanseras varumärkesplattformen internt och därefter ska den förverkligas i olika kampanjer och följas upp i olika undersökningar.

Hållbara hem för alla

För ett
bättre
Umeå

Hållbar
samhälls-
och boende-
utveckling



Nära service och dialog.
Kompetenta och med-
skapande medarbetare.
Nytänkande affärs-, och
tjänsteutveckling. Hållbart
byggande och förvaltning.



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.



BOSTADENÅRET 2018

Året har präglats av ett stort antal nybyggnationer och renoveringar. Totalt har Bostaden haft 280 lägenheter i produktion under året i tre stora nybyggnationsprojekt och har under året renoverat för 250 miljoner kronor. 2017 sålde vi delar av beståndet till Heimstaden och 2018 tog Heimstaden över fastigheterna fullt ut efter att Bostaden under en övergångsperiod tagit hand om förvaltningen.

Under hösten härjade en stor brand i ett av våra områden. I branden totalförstördes ett flerfamiljs-

hus med totalt 15 lägenheter. Det var länge oklart vad som skulle hända med huset men i och med att stommen klarade sig behövde inte huset rivras utan kan renoveras. Med hjälp av Bostaden och försäkringsbolag kunde alla hyresgäster i huset erbjudas annat boende.

I slutet av året genomfördes en upphandling av nytt fastighets- och verksamhetssystem. Under året har vi satt ihop en projektorganisation för införandet av det nya systemet samt anlitat en extern projektledare.

KUNDNÄRA SERVICEORGANISATION

Bostaden har en kundnära serviceorganisation som skapar goda förutsättningar för nöjda hyresgäster. Under året har vi bland annat jobbat med att utveckla hyresgästdialogen, något vi tror leder till ökat engagemang, bättre förutsättningar för oss att kunna erbjuda attraktiva lösningar och i slutändan ännu mer nöjda hyresgäster.

UNDER HÖSTEN har vi, med hjälp av Aktiv Bo, genomfört en kundundersökning bland våra hyresgäster. I år hamnar vårt Nöjd kundindex på 75 procent, vilket är två enheter bättre än förra året. Det är bland de högsta värdena i landet bland jämförbara bolag.

Bemötande, kontakt och respons på serviceanmälningar är något vi får ett högt resultat på. Och utifrån svaren i undersökningen kan vi se att systemet med kvartersvärdar, och den närhet till hyresgästerna som det ger, är väldigt uppskattat.

Rekordmånga svarade på årets kundundersökning – hela 50

procent av hyresgästerna – och på de allra flesta områden har kundnöjdheten ökat. Men utrymme för förbättringar finns alltid.

Vi kan se att det finns förbättringspotential när det kommer till städ av gemensamma utrymmen. Men sätter man det i relation till andra bolag ligger vi fortfarande i topp i branschen.

BOSTADEN DIGITALISERAR

Under 2018 har vi vid renoveringsinsatser övergått till att i huvudsak skicka ut och inhämta hyresgästgodkännande digitalt. Det är tidsbesparande och underlättar både för hyresgästerna och för Bostadens personal. Under året har metoden använts i totalt sju projekt och andelen som har signerat och godkänt digitalt är totalt 64 procent.

Bostaden jobbar med digitalisering på flera olika sätt. Här är några exempel på vad som har gjorts:

- Avtalssignering vid upphandlingar.
- Påbörjat arbete med att ge hyresgäster möjlighet att digitalt godkänna användande av huvudnyckel.
- Påbörjat arbete med digital ansökan och signering vid andrahandsuthyrning.
- Interna nyckelbeställningar till nyanställda med utökat arbets-

- Införande av wifi på alla kontor.
- Uppgradering till Windows 10.
- Överflytt till Office 365.
- Påbörjat arbete med att införa ett nytt verksamhetssystem.

UTÖKAR VÅRT BREDBANDSNÄT

Vi var ett av de första bostadsbolagen i Sverige som satsade på bredband och i dagsläget har cirka 13 600 av våra hyresgäster tillgång till bredband via vårt öppna nät, Bostnet.

Under 2018 påbörjades arbete med att dra in bredband i både Sävar och Ersmark. Dragningen

”Vårt Nöjd kundindex är bland de högsta i landet.”

område samt vid konsult- och projektuppdrag.

- Temperaturmätning i lägenheter, ger hyresgästerna ökad komfort och möjlighet till energieffektivisering.
- Arbete med registerförteckning på personuppgiftsbehandlingar, vem som gör registerutdragen samt att gallringarna är genomarbetade och utförs enligt GDPR.
- Vi erbjuder nu vårt eget bredbandsnät Bostnet i en majoritet av våra fastigheter vilket innebär bredband och kabel-tv till i princip alla hyresgäster samt möjlighet för oss att ansluta egen fastighetsteknik.

Projekt vi arbetat med under året och som är en förutsättning för fortsatt digitalisering och mobila arbetssätt:

till Sävar pågår redan och arbetet med att lägga kabel till Ersmark påbörjas så snart upphandlingen är genomförd. Det här har varit ett önskemål hos flera av våra hyresgäster en längre tid och nu kan vi äntligen glädja dem med att de snart kommer vara uppkopplade till vårt snabba nät.

NY DESIGN PÅ WEBBEN

Under våren fick Bostadens webbplats ett helt nytt utseende. Förutom att en stor del av webben har anpassats för mobila enheter så är designen nu luftigare och startsidan har fått ett helt nytt utseende – till exempel kan man nu se antal lediga lägenheter redan på startsidan.

OLIKA METODER FÖR DIALOG

Vi vill att hyresgästerna ska känna en hög grad av trygghet och känsla

av samhörighet i våra kvarter och använder oss därför av många olika metoder för dialogarbete, något som också är ett av målen i vår affärsplan. Vid större renoveringar jobbar vi för att hyresgästerna ska göras delaktiga och ges möjlighet att påverka, i de flesta av våra områden finns dessutom kvartersråd, ett viktigt forum där hyresgästerna tillsammans med kvartersvärderna ges möjlighet att påverka sitt direkta närområde. Under året har vi dessutom gjort flera riktade dialoginsatser.

TREVLIGA MÖTEN PÅ DIALOGTRÄFFAR

Under hösten 2018 ordnade vi Bostadenfika i tre bostadsområden med målet att träffa hyresgäster, engagera dem i sitt boende, utveckla en bra dialog och lära känna dem bättre. Mottagandet var mycket positivt och ett 60-tal hyresgäster kom och fikade med vår personal. Samtalen rörde bland annat hur det är att bo hos Bostaden och om det finns några förbättringsåtgärder. Konceptet med Bostadenfika fortsätter även under 2019.

MÖTEN MED HUNDRATALS STUDENTER

Tack vare HBV, allmännyttans inköpsfunktion, har vi tillgång till ett avtal med Ikea. Det har vi använt för att möblera upp några av våra studentrum med nya fräscha Ikeamöbler och därefter bjudit in studenter till dialogträffar för att ge dem möjlighet att vara med och påverka framtidens studentboende.

Vi har dessutom medverkat på ett stort campusevent där vi förutom roliga tävlingar även erbjöd studenterna möjlighet att tycka till om

studentboende. Totalt har vi under året mött flera hundra studenter och fått många värdefulla synpunkter som kommer att ligga till grund för framtida beslut om hur våra studentkorridorer ska se ut.

ENKÄTER SOM EN DEL I ATT UTVECKLA VERKSAMHETEN

Som en del i arbetet med varumärkeskompassen har det under året gjorts ett flertal undersökningar bland såväl hyresgäster som övriga Umeåbor. Bland annat gjordes en nollmätning som visar att Bostaden har ett mycket starkt varumärke.

Det har även gjorts en undersökning bland personer i vår bostadskö med syfte att ännu bättre kunna anpassa våra lägenheter och byggplaner till det som efterfrågas av de bostadsökande. Resultatet visar att knappt hälften av de svarande enbart söker hyreslägenheter hos Bostaden och ungefär lika många föredrar hyresrätt framför andra boendeformer. Resultatet visar också att ungefär hälften söker hyreslägenhet för att man vill ha ett boende utan ansvar för underhåll och service medan en majoritet anger den ekonomiska situationen som huvudsaklig anledning till att man inte vill köpa ett boende. En majoritet anger att man som mest kan tänka sig att betala mellan 5 000 kronor och 8 000 kronor per månad för en nyproducerad lägenhet i rätt område och med rätt storlek.

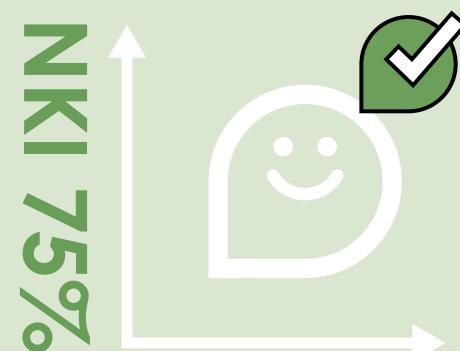
I slutet av året har även en enkät bland äldre genomförts, resultatet kommer att presenteras under 2019.

STRATEGIER

HYRESGÄSTER OCH MARKNAD

- Kundnära serviceorganisation och utvecklad dialog.
- Erbjuder smarta lösningar och använda teknik som ligger i framkant.
- Engagera hyresgäster.
- Driva affärsutveckling utifrån verifierade kundbehov.

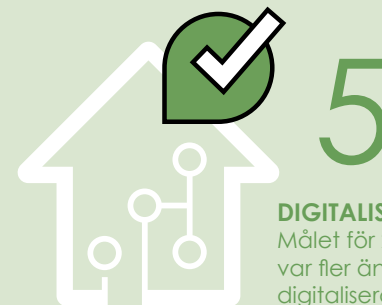
OPERATIVA MÅL – Så gick det




Målet för 2018 var ett **NÖJD KUNDINDEX** på 72 eller högre



Målet för **DIALOGMÖTEN** med hyresgäster/Umeåbor för 2018 var 5



DIGITALISERING
Målet för 2018 var fler än 3 digitaliserade tjänster



**”Våra fem vindkraftverk
producerar 70 procent
av all fastighetsel
vi använder.”**

RIKTAR STRÅLKASTARE MOT HÅLLBARHET

Bostaden är en stor aktör på Umeås bostadsmarknad som har en viktig roll i att ta ett aktivt samhällsansvar och bidra till den ekonomiska, sociala och ekologiska hållbarheten. Genom samverkan med såväl föreningslivet som med universitetet, kommunen och privata aktörer är vi med och påverkar och bidrar till ökad hållbarhet.

I NOVEMBER TÄNDE vi rejäla strålkastare, riktade mot ett av våra fem vindkraftverk utanför Hörnefors. Det gjorde vi för att belysa vårt hållbarhetsarbete och visa Umeåborna vad vi faktiskt gör för att bidra till en bättre miljö.

Våra vindkraftverk producerar mellan 20 och 21 miljoner kilowatt-timmar per år, vilket motsvarar hela 70 procent av all den fastighetsel vi använder. Fastighetsel är den el som går till fläktar, pumpar, tvättstugor och belysning till exempel, men inte till värme och hyresgästernas hushållsel. Vi är stolta över att vara i princip självförsörjande på vind-el.

SMART PROJEKT FÖR MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Under 2018 fick några av våra hyresgäster på Löftets gränd på Umedalen delta i projektet LEK3 som syftar till att minska energianvändningen genom samverkan. Hyresgästerna fick information om projektet via en broschyr som vi tog fram speciellt för fastigheten. En första före- och eftermätning har visat att energianvändningen minskat med runt åtta procent på Löftets gränd efter satsningen.

EFFEKTIVARE ELANVÄNDNING

På Bostaden följer vi kontinuerligt upp vår elanvändning. Vi ser över armaturer och byter ut alla lampor till LED, vilket sparar drygt 50 procent el jämfört med traditionella lampor. Vår driftpersonal jobbar för att ta bort onödig elanvändning genom att optimera driften av ventilationsaggregat, undercentraler, fläktar och pumpar. Vi sätter också in skymningsrelän och närvarostyrning för lampor utomhus.

När tvättstugor och kök renoveras sätts också nya, energisnåla vitvaror in. Vi mäter och följer upp varje fastighet på månadsbasis. Ser vi att en fastighet drar iväg i energianvändning undersöker vi hur det går att åtgärda.

EGEN INKASSOVERKSAMHET

Allt färre av våra hyresgäster blir vräkta eller hamnar hos Kronofogden. Det är ett resultat av samverkan och större fokus på förebyggande arbete som började redan 2011, då vi inledde ett samarbete med Kronofogden. Strategin är att jobba aktivt och förebyggande, att i ett tidigt skede kontakta hyresgäster som har obetalda hyror innan hyresskulden blir för stor – och att komma överens om lämpliga åtgärder. Och arbetet har gett resultat. Antalet inlämnade ansökningar till Kronofogden har minskat med cirka 40 procent mellan 2011 och 2017. Under 2018 har vi haft fem vräkningsärenden.

DELTAR I NYTT KLIMATINITIATIV

Under året gick vi med i Allmännyttans klimatinitiativ som grundats av Sabo, allmännyttans branschorganisation. Tanken är att alla deltagande bostadsbolag ska vara fossilfria år 2030 samt att man ska minska energiförbrukningen. Det innebär att vi på Bostaden drastiskt måste minska klimatutsläppen vid interna transporter, att vi ska minska våra effektoppar, ställa klimatkrav på entreprenörer samt erbjuda klimatsmart boende.

KLÄDBOXAR I VÅRA OMRÅDEN

Tack vare ett samarbete med Myrorna har vi ett trettiotal klädboxar

i våra bostadsområden. Där kan hyresgästerna lämna kläder, skor och övriga textilier som de inte behöver längre. Istället tas de om hand av Myrorna som tvättar upp och säljer vidare så mycket som går. I klädboxarna hamnar runt 55 000 kilo textilier per år. Under året har antalet klädboxar utökats ytterligare.

ALLT MER SKA SOPSORTERAS

I de allra flesta av våra bostadsområden finns tillgång till kärl för sopsortering. Under 2018 samlade våra hyresgäster in 1 212 ton återvinningsbart material och cirka 350 ton matavfall i våra soprum och miljöhus. Men målsättningen är att hushållsavfallet ska minska ytterligare – med 10 procent till år 2022. Under året har det bland annat införts källsortering i ytterligare en fastighet och vi har utökat sorteringsmöjligheterna på några platser.

Under året har vi även påbörjat ett arbete som ger oss möjlighet att följa vikterna av det brännbara avfallet för varje fastighet och se hur det förändras över tid. Vi jobbar dessutom på olika sätt för att höja hyresgästernas nöjdhet med soprummen – det kan till exempel handla om att se över belysning och ljusinsläpp, olika informationsinsatser, rondering med mera.

ELEKTRONISKA KÖRJOURNALER FÖR MINSKADE CO₂-UTSLÄPP

Under året har elektroniska körjournaler installerats i samtliga bilar. Vi har även jobbat med att byta ut såväl fossildrivna bilar till elbilar som vissa arbetsmaskiner till eldrivna. Framöver kommer vi fortsätta med det arbetet samt se över möjligheter-

na att börja med HVO-disel, en typ av biodisel, till våra diseldrivna traktorer. Ett annat viktigt steg är att se över körmonstret och planera bättre för att kunna minska körningen.

KOLL MED BYGGVARU-BEDÖMNINGEN

Det är viktigt att vi vet vad som är inbyggt i våra fastigheter vid framtida förvaltningsarbeten. Vi vill också att material och varor ska ha bra kvalitet så att de håller länge. Därför är vi anslutna till Byggvarubedömningen – ett bedömningssystem där man bedömer byggvaror och produkter.

Man bedömer bland annat kemikalieinnehåll, återanvändningsmöjligheter och återvinningsbarhet. På så vis tar vi ett

gemensamt ansvar med andra stora bostadsbyggare om att förbättra hållbarheten i branschen.

SAMARBETE MED TVÅ DOKTORANDER

Hösten 2016 drog Umeå universitet igång ett tvärvetenskapligt doktorandprojekt med Bostaden som finansier. Två doktorander ska under fem år forska tillsammans med Bostaden för att utveckla företaget organiskt och hållbart. Helena Nydahl kommer från Institutionen för tillämpad fysik och elektronik och Sofia Långström från Handelshögskolan i Umeå. Under 2018 har samarbetet stärkts och doktoranderna är mer synliga i verksamheten, bland annat genom att de sitter en dag i veckan på Bostaden. Bland annat har de varit behjälpliga med livscykelkalkyler av byggnadsmaterial vid Bostadens upphandlingsarbete samt med innehåll till vår hållbarhetsredovisning.

OLOVLIG ANDRAHANDS-UTHYRNING

Olovlig andrahandsuthyrning har blivit ett allt större problem

i samhället och även i Umeå.

Under året har 28 kontrakt sagts upp i och med att kontraktssinnehavaren för lägenheten inte bott där. Det långsiktiga arbetet med olovlig andrahandsuthyrning har påbörjats och vi arbetar med detta på ett mer systematiskt sätt och i större omfattning.

FOTBOLLSSKOLA HJÄLPER UNGDOMAR IN I SAMHÄLLET

Sedan 2017 stöttar vi föreningen Young Boys egen fotbollsskola Football Academy. För deltagarna

”Huskurage handlar om civilkurage.”

är fotbollsskolan en gemenskap som motiverar – och ett steg in i samhället. Satsningen skapar dessutom möjligheter för sommarjobb för Football Academys deltagare efter avslutad fotbollsskola. Under 2018 sysselsattes totalt 34 ungdomar i våra områden där de fick hjälpa till att göra utemiljön fin i de områden där de själva bor. Det började som ett lag för nyanlända, och har vuxit till en förening med 27 olika nationaliteter representerade.

SAMARBETE MED ATHENA FRITIDSGÅRD

Som en del i ett samarbete med Athena fritidsgård och Polisen, har Bostaden erbjudit högstadiungdomar på Ersboda, ett område med många olika nationaliteter, möjlighet att få göra olika aktiviteter helt kostnadsfritt. Under 2018 åkte man på en skidutflykt till Vindeln. Från Bostaden deltog en av kvartersvärdarna. Aktiviteterna är mycket uppskattade och totalt var cirka 35 ungdomar med under årets utflykt.

SOMMARJOBB ÅT ENSAMKOMMANDE

För tredje året i rad anställde vi ensamkommande ungdomar som sommarjobbare. 2018 fick 12 ungdomar jobba med skötselarbeten i våra bostadsområden – ett uppskattat arbete, både av oss och av våra hyresgäster. Vi ser det som en möjlig väg in i bolaget och ett sätt att öka den etniska mångfalden.

SOMALIA BANDY

För att få fler barn och ungdomar med utländska rötter att engagera sig i idrott bjöd Bostaden i samarbete med bland annat Polisen, Umeå kommun och flera

idrottsföreningar in Somalia bandy, kända bland annat från dokumentärfilmen ”Trevligt folk”. Våren 2013 anmälde sig Somalia till VM i bandy i Irkutsk, Sibirien. Ingen av spelarna bodde dock i Somalia utan i Borlänge. Och ingen av dem hade någonsin stått på is eller åkt skridskor. Under sitt Umeåbesök träffade spelarna elever på Ersängsskolan samt på Ålidhemskolan där de bland annat höll en föreläsning. Dessutom ordnades en heldagsaktivitet på Nolias bandyplan där totalt cirka 30 ungdomar deltog. Somalia Bandy bjöds in för att de symboliserar god integration och för att de är ett gott exempel på hur idrotten kan fungera som en väg in i det svenska samhället.

SAMARBETE MED TEGS SK

Tillsammans med Tegs SK har Bostaden bjudit in boende på Ålidhem och Ersboda, två områden med många olika nationaliteter, till prova på-verksamhet under året. Man har bland annat erbjudit rullskridskor, utflykter, beachvolleyboll, aktivitetskvällar med pingis, drop-in dans och fotboll för tjejer.

HUSKURAGE – SAMARBETE MOT VÅLD I HEMMET

Bostaden har inlett ett samarbete med Polisen och den ideella föreningen Huskurance. Målsättningen är att öka tryggheten genom att minska våldet i nära relationer hos hyresgästerna genom att ge hyresgästerna råd kring hur de ska agera. På så vis kan de förhindra våld – och även rädda liv. Våld i nära relationer är klassat som ett folkhälsoproblem av världshälsoorganisationen WHO. I Sverige dör runt 20 personer varje år på grund av våld från sin nuvarande eller tidigare partner, och samtidigt lever två barn i varje skolklass i ett hem där fysiskt eller psykiskt våld förekommer. Huskurance handlar om civilkurage – att våga göra något om man misstänker att en granne far illa. Det kan till exempel vara att banka på dörren eller ringa polisen. Huskurance är ett välbeprövat koncept som används av många bostadsbolag i landet. Under året sattes anslag med information upp om hur man som hyresgäst kan agera om man misstänker att en granne far illa.

VANDRINGAR FÖR ÖKAD TRYGGHET

För att öka tryggheten i våra bostadsområden gör vi återkommande trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster – med syftet att upptäcka mörka och otrygga platser. Efter den senaste trygghetsvandringen, som hölls på Gluntens väg, kom man fram till att träd behövde tas ned eller beskäras för att öka tryggheten, men också att trafikspeglar skulle monteras upp mot en gång- och cykelväg. Enligt vår senaste kundundersökning känner sig 81 procent av våra hyresgäster trygga. Det är en ökning med en dryg procentenhet jämfört med året innan. Trygghetsvandringar är något vi jobbar kontinuerligt med och arbetet fortsätter även under 2019.

SAMARBETE SOM SKA FÖRHINDRA BROTT

Genom samverkan med både kommunala och privata aktörer vill Bostaden verka för socialt hållbara bostadsområden. Därför har vi under 2018 inlett ett samarbete med Polisen och Umeås brottsföre-

byggande råd. Vi träffas en gång i månaden kring brottsförebyggande åtgärder och hur vi kan arbeta tillsammans för att göra Umeå tryggare. Arbetet har fallit väl ut och fortsätter under 2019.

SKAPANDE AV NYA MÖTESPLATSER

På Slevgränd på Västra Ersboda har Bostaden genomfört ett stort projekt för att lyfta området samt skapa både trygghet och nya mötesplatser. Fem gårdar har fräschat upp och byggts om. Bland annat har vi skapat platser där hyresgästerna kan mötas, i form av odlingslådor för de boende, bärbuskar och fruktträd. Projektet avslutas våren 2019 med en stor plantering där områdets kvartersvärd och trädgårdstekniker deltar.

FRITIDSBANKEN – DÄR DET ÄR GRATIS ATT LÅNA

Den som behöver en kanot, ett par inlines eller en skateboard kan besöka Fritidsbanken på Ålidhem. Det är som ett bibliotek, fast istället för böcker trängs sport- och fritidsprylar på hyllorna. Vem som helst kan





låna utrustning för en aktiv fritid, som skidor, skridskor, snowboards, och mycket mer. Allt som finns i butiken är skänkt av föreningar och privatpersoner. Och att låna är alltid helt gratis. Prynarna får lånas i 14 dagar, sedan ska de lämnas tillbaka. Alla är välkomna att låna, oavsett ålder. Bakom Fritidsbanken i Umeå ligger Västerbottens Idrottsförbund, Umeå fritid, Bostaden och företag ur det privata näringslivet.

”El Systemas verksamhet ger hundratals barn chans att spela”

NYRENOVERAT KULTURHUS

Under året har vi renoverat våra lokaler där kulturhuset Klossen ligger. Klossen har funnits på Ålidhem i mindre skala sedan 2011. Allt började med att Bostaden ordnade en medborgardialog och lät Ålidhemsborna själva bestämma vad huset skulle inrymma. Önskingen från invånarna blev ett kulturhus, och Studieförbundet har drivit huset sedan starten. Det finns ett femtiotal aktörer inne i kulturhuset och ett stort antal rum för aktiviteter som föreningar själva arrangerar. Nyckelorden är delaktighet och deltagande.

STÅR UPP FÖR ALLAS LIKA VÄRDE

I samband med Umeås egen Pridefestival Umepride klädde vi in vårt huvudkontor i centrala Umeå med en stor vepa med Pridetema. Samtidigt hissades en Prideflagga upp i företagets flaggstång. Med vepan vill vi förmedla alla människors lika värde.

SOCIAL HÅLLBARHET VIA SPONSRING

Tack vare sponsring kan vi tillsammans med olika föreningar jobba för att bidra till den sociala hållbarheten. Här kommer några exempel:

Barn får chans att spela

El Sistema är en del av den kommunala musikskolan i Umeå och har verksamhet i fyra av kommunens skolor där barn inte har för vana att söka sig till musikskolan. El Sistema ger barnen möjlighet att prova på musik, bidrar till en rikare fritid och skapar glädje och sammanhållning. Tack vare ekonomiskt stöd från Bostaden erbjuds drygt 500 barn i totalt fyra skolor möjlighet att spela instrument i orkester flera gånger i veckan.

Kompiskvällar två gånger i veckan

Tack vare ekonomiskt stöd från Bostaden genomför IOGT NTO:s juniorförbund, Junis, kompiskvällar med olika gratisaktiviteter för barn i två av Bostadens områden två gånger per vecka. Upp till 100 barn per kväll ges möjlighet att delta i olika fritidsaktiviteter.

150 personer bytte kläder

Tillsammans med Naturskyddsföreningen ordnade Bostaden en klädbytardag i ett av sina bostadsområden. Dagen besöktes av cirka 150 personer och är ett viktigt arrangemang i den sociala och ekologiska hållbarhetens tecken.

Fotbollsträning med Umeå FC

Tack vare ett sponsringssamarbete mellan Bostaden och Umeå FC får pojkar i åldrarna 11–14 år, möjlighet att träna fotboll två gånger i veckan i ett av Bostadens större bostadsområden.

Motverkar ofrivillig ensamhet

Tillsammans med Umeå basket har Bostaden inlett ett samarbete i ett socialt hållbarhetsprojekt om ofrivillig ensamhet. Inom projektet, som går under namnet Vara med,

utbildar Umeå basket tillsammans med Frivilligcentralen sina spelare till volontärer som besöker människor i behov av stöd. Stödet kan vara såväl social samvaro som hjälp med olika aktiviteter.

Fond ger fler chans att delta

Bostaden finansierar en fond för Ersboda SK från vilken man kan söka ekonomiska medel för att täcka ordinarie kostnader som bland annat medlems- och träningsavgift samt avgifter för olika skolor. Syftet är att möjliggöra den organiserade idrotten för barn och ungdomar som är upp till 18 år och bor på Ersboda.

Välbesökta områdesdagar

I samarbete med Ersboda SK arrangerade vi en områdesdag på Ersboda den 26 augusti med massor av gratisaktiviteter för vuxna och barn. Och tillsammans med Umedalens IF och IBK Dalen arrangerade Bostaden en områdesdag på Umedalen den 25 augusti med massor av gratisaktiviteter för hela familjen. Vi har många hyresgäster i båda dessa områden och områdesdagarna är en chans att möta hyresgästerna under avslappnade och trivsamma former.

Mobilt kök för fler möten

I samarbete med en arkitektstudent stöttade Bostaden ett projekt med att ta fram ett mobilt kök som nu finns placerat på Ålidhem. Målet med det mobila köket är att skapa sammanhållning och erbjuda möjlighet till spontana mötesplatser i det allmänna rummet.

FÖRDELNING SPONSRINGSMEDEL 2018

Herr	30 procent
Dam	14 procent
Könsneutral	34 procent
Barn/ungdom	22 procent

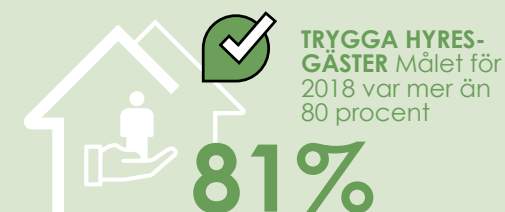
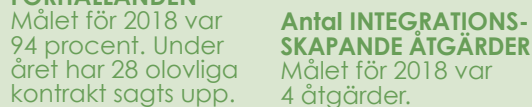
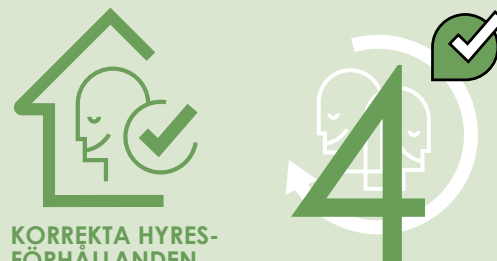
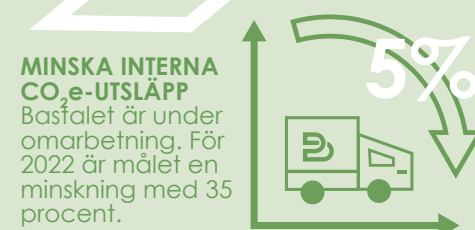
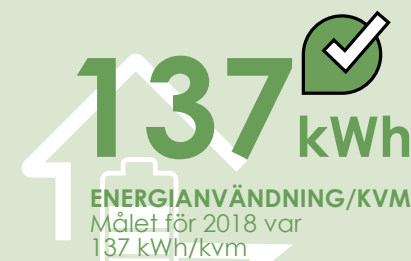
FÖRDELNING IDROTT, KULTUR, ÖVRIGT 2018

Idrott	57 procent
Kultur	15 procent
Övrigt	28 procent

STRATEGIER HÅLLBARHET OCH SAMHÄLLE

- Bidra till en hållbar utveckling i förvaltning och byggande.
- Öka samverkan med både kommunala och privata aktörer och aktivt delta i relevanta projekt.
- Verka för en god integration i våra bostadsområden.
- Verka för socialt hållbara bostadsområden med korrekta hyresförhållanden.

OPERATIVA MÅL – Så gick det



HÅLLBARA BOENDEMILJÖER

Bostaden jobbar hårt för att utveckla Umeås bostadsmarknad och bidra till Umeås attraktivitet. Under 2018 har vi totalt haft 280 nya lägenheter i produktion och har renoverat för en kostnad av 250 miljoner kronor. Vårt mål är att erbjuda bostäder till olika målgrupper och bidra till att utveckla goda och trygga boendemiljöer som är socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara.

BOSTADENS STRATEGI är att utveckla planer för såväl befintliga som nya bostadsområden och fastigheter för att skapa socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara områden. Genom att i affärsplanen ha ett mål för antal färdiga planer kan vi mäta hur väl planeringsarbetet för våra olika bostadsområden och fastigheter går framåt.

Under året har vi påbörjat ett arbete med att ta fram och utveckla underlag för beslut om planer för befintliga fastigheter och områden. Planerna täcker in de tre perspektiven ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet och kan till exempel innehålla uppgifter om befolkningsstruktur, möjlighet till förtätningar i befintliga områden, söktryck, utvecklingsmöjligheter, underhållsbehov, möjlig samverkan med andra aktörer, möjlighet att hyra ut, kommande behov och så vidare. För att få ett så bra underlag som möjligt har vi bland annat använt resultat från kund- och köundersökningar som genomförts under året. Arbetet med att utveckla planer för bostadsområden och fastigheter pågår kontinuerligt.

BOSTADEN VILL SKAPA SAMHÄLLSNYTTIGA FLYTTKEDJOR

I slutet av året påbörjades ett arbete för att skapa samhällsnyttiga flyttkedjor på bostadsmarknaden. I början av 2019 kommer ett stort antal hyresgäster att få ett erbjudande om

att flytta in i ett antal utvalda lägenheter i Bostadens nybyggda hus på Östra Norrlandsgatan, Öst på stan. De som får erbjudandet bor i fyror, femmor och sexor med relativt låga hyror och sämre tillgänglighet.

Tack vare det här hoppas vi kunna frigöra större hyresrätter med låg hyra som väldigt många efterfrågar – det tror vi gynnar Umeås utveckling.

Fördelarna med en rörlig bostadsmarknad är många, bland annat att äldre bostäder med lägre avgifter blir tillgängliga för en ny generation

hyresgäster som varken kan eller vill betala för en nyproducerad lägenhet. Det möjliggör också för hushåll att flytta till ett boende som passar dem bättre. Om resultaten blir lyckade kanske vi utvecklar konceptet ytterligare i framtiden.

FRAMTIDENS STUDENTBOENDE

Under några år har vi haft vikande efterfrågan på enkelrummen i studentkorridorerna. Därför initierade vi under året ett projekt med syfte att utveckla framtidens studentboende. Projektet inleddes med en enkätundersökning bland studenter där man ville undersöka attityden till att bo i studentkorridor. Respon-

sen var stor och vi fick in drygt 800 svar. Av de svarande uppger drygt hälften att hyran var anledningen till att de valde korridor och inte lägenhet och en majoritet uppgav att de trivdes med att bo i korridor.

Som en del i projektet har vi sett över möbleringen i studentrummen. Ett nytt ramavtal med Ikea öppnade upp möjligheten att inleda ett samarbete, där inredare från Ikea tagit fram tre olika möbleringskoncept och sedan tillsammans med Bostaden deltagit i dialogmöten med studenter. Vi har tittat på hur behoven förändras över tid och om vi ska erbjuda olika koncept eller

om studentrummen ska hyras ut omöblerade.

Under året genomfördes även en kampanj vars syfte

var att lyfta boende i studentkorridorerna. Som en del i kampanjen såg vi över hur de olika boendeformerna presenteras på webben och genomförde en annonseringskampanj i sociala medier för att nå den tänkta målgruppen. Kampanjen nådde i hög grad den tänkta målgruppen med positivt utfall på såväl räckvidd som relevans för målgruppen.

Enkäten och dialogerna med studenterna kommer att ligga till grund för framtida beslut om hur studentkorridorerna ska se ut där målsättningen under 2019 är att arbeta fram ett långsiktigt hållbart koncept.

”Vi vill skapa samhällsnyttiga flyttkedjor på bostadsmarknaden.”

NYTT BOSTADSKONCEPT FÖR SENIORER

Umeå kommuns äldrenämnd och Bostaden har under året skrivit under en samverkansöverenskommelse som innebär att man gemensamt ska bygga två seniorcenter bestående av trygghetsboende och vård- och omsorgsboende på Västteg. Det blir ett helt nytt koncept som även innefattar ny teknik, ytor för samvaro och om möjligt även viss service. Totalt planeras omkring 300 lägenheter fördelade på en handfull byggnader. Framför allt kommer man bygga tvåor i olika storlekar, men även ettor och treor ska finnas tillgängliga.

Med den senaste välfärdstekniken och smarta digitala lösningar hoppas vi kunna uppnå hög självständighet, trygghet och service för seniorerna. Det första seniorcentret ska vara klart för inflyttning 2021.

RENOVERADE TVÄTTSTUGOR

Under 2018 har vi renoverat och fräschat upp tio av våra tvättstugor. Tvättstugorna, som ligger utspridda över stan, har fått nytt kakel och nya golv samt målade väggar. Arbetet med att fräscha upp tvättstugor fortsätter under 2019.

ELEVER FRÅN DRAGONSKOLAN BYGGER ÅT BOSTADEN

Under 2018 fick elever på Dragonskolans byggprogram färdigställa tre lägenheter åt Bostaden – som en del av sin utbildning. De tre aktuella lägenheterna finns på Älgvägen på Marieberg och har bildats av lokaler som tidigare innehöll en vävstuga bland annat.

Tack vare samarbetet får eleverna se hur det går till på ett riktigt bygge och de får testa fler moment än de kan göra i en lektionssal. För Bostadens del är det värdefullt att hjälpa eleverna – de får erfarenhet från komplexa byggen, vilket tryggar den framtida kompetensförsörjningen.

ERBJUDANDE OM UPPFRÄSCHNING AV KÖK

I syfte att erbjuda intresserade hyresgäster möjlighet att förbättra köksstandarden bjöds totalt cirka 1 300 hyresgäster in till tre olika träffar under året. Efter träffarna med Bostaden och Modexa gjordes ett sjuttioal beställningar av de olika kökspaketerna där man kan välja bland nya skåpluckor, handtag, bänkskiva och stänkpanel till en kostnad av mellan 115 kr och 205 kronor per månad.

BRAND PÅ TOMTEBO

I augusti 2018 eldhärjades ett av våra hus på Älvans väg på Tomtebo. Alla 15 lägenheter fick evakueras och huset totalförstördes. I samarbete med försäkringsbolagen lyckades vi ordna tillfälliga lägenheter åt alla hyresgäster som blivit hemlösa – tack och lov kom ingen till skada.

Huset på Älvans väg byggs upp på nytt och kommer stå färdigt under 2019 om allt går enligt plan. I samband med byggnationerna inledde vi också ett samarbete med försäkringsbolaget och Umeå kommun för att skapa så brandsäkra byggnader som möjligt. Projektet går under namnet Braska – brandskadesäkert byggande. Målsättningen är att minimera risken för att hela huset tar skada om det börjar brinna i en lägenhet. Detta genom att mura brandväggar som sträcker sig ända upp ut ur taket, gjuta ett betongvalv som tak i trapphuset och skapa en helt tät takfot med mera.

BRANDMATERIAL PÅ FLERA SPRÅK

För att minska risken för att bränder ska uppstå tog vi under hösten fram ett ny brandinformation som ska vara lätt att förstå och ta till sig, även för hyresgäster som inte talar svenska. Materialet, som består av illustrationer och översattes till fem språk, delades ut med vår kundtjänning till alla hyresgäster samt finns på webben.

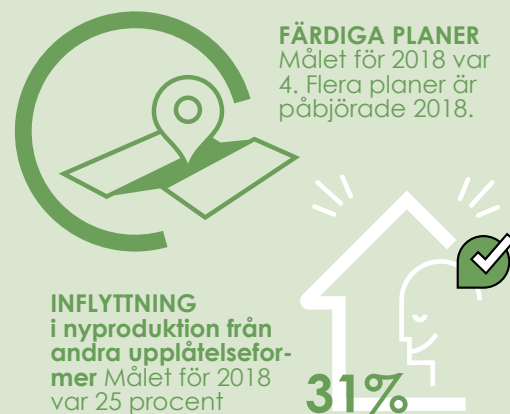
STRATEGIER FASTIGHETER

- Marknadsanpassa fastighetsbeståndet.
- Differentiera standarden vid renovering och underhåll.
- Utveckla planer för befintliga bostadsområden och fastigheter.

OPERATIVA MÅL – Så gick det

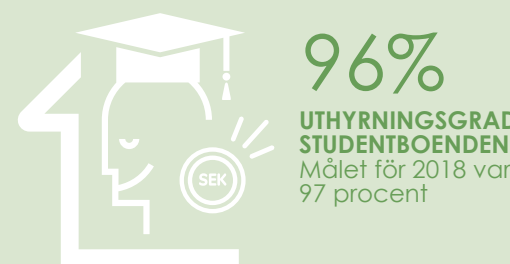


NYPRODUCERADE LÄGENHETER
Målet för perioden 2018–2022 är i snitt 180 lägenheter



**INFLYTTNING
i nyproduktion från
andra upplåtelseformer**
Målet för 2018 var 25 procent

31%



**TRYGGHETS-
LÄGENHETER,**
För 2018 fanns inget mål men målet för 2022 är 250 st



VÅRA PROJEKT

Med ett stort fastighetsbestånd följer också ett stort ansvar att hålla fastigheterna i gott skick. Under året har vi jobbat med flera större nyproduktionsprojekt samtidigt som vi också har satsat stort på underhåll i våra befintliga fastigheter.

NYPRODUKTION



ÖST PÅ STAN Östra Norrlandsgatan

Bostadstyp: Vanliga lägenheter

Antal lägenheter: 159

Byggstart: 2017

Alla inflyttade: Juli 2019



VÄSTTEG Verkstadsgatan

Bostadstyp: Vård- och omsorgsboende åt kommunen, trygghetsboende och övriga bostäder

Antal lägenheter: 300

Byggstart: 2019

Alla inflyttade: Vårdboendet 2022, trygghetsboendet 2022 och de övriga bostäderna 2023



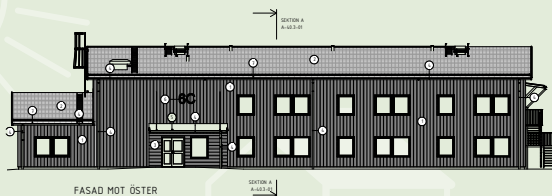
HAGA Tuvgränd

Bostadstyp: Vanliga lägenheter

Antal lägenheter: 82

Byggstart: 2017

Alla inflyttade: September 2019



BÖLEÄNG Tranbärsvägen

Bostadstyp: Serviceboende

Antal lägenheter: 12

Byggstart: 2018

Alla inflyttade: Augusti 2019



ÅLIDHEM Magistervägen

Bostadstyp: Vanliga lägenheter

Antal lägenheter: 300

Byggstart: 2019

Alla inflyttade: 2021–2022

STÖRRE RENOVERINGAR



ÅLIDHEM Pedagoggränd

Typ av renovering: Omfattande renovering, bland annat ska badrummen totalrenoveras. Vi byter även avloppsstammarna, byter fönstren, sätter in nya kök och nytt ventilationssystem, drar ny el och fräschar upp trapphuset med mera.

Antal lägenheter: 90 (etapp 1)
När allt ska vara klart: 2021



ÖST PÅ STAN Östra Norrlandsgatan

Typ av renovering: Avloppsstammarna byts, liksom el och fönster. Ventilationen ska injusteras, trapphuset målas och huset dräneras, med mera.

Antal lägenheter: 36
När allt ska vara klart: 2020



MARIEBERG Björnvägen och Rådjursvägen

Typ av renovering: Omfattande renovering, där bland annat badrummen och toaletterna renoveras. Projektet sker i fyra etapper, med start hösten 2018.

Antal lägenheter : 277
När allt ska vara klart: 2021



ÖBACKA Öbackavägen och Östra strandgatan

Typ av renovering: Stor badrumsrenovering.

Antal lägenheter: 269 (i två fastigheter)

När allt ska vara klart: 2019



VÄST PÅ STAN Lundavägen, Storgatan och Västra Prinsgatan

Typ av renovering: Nya ventilationssystem och el-renovering. Även målning av fasad och garage.

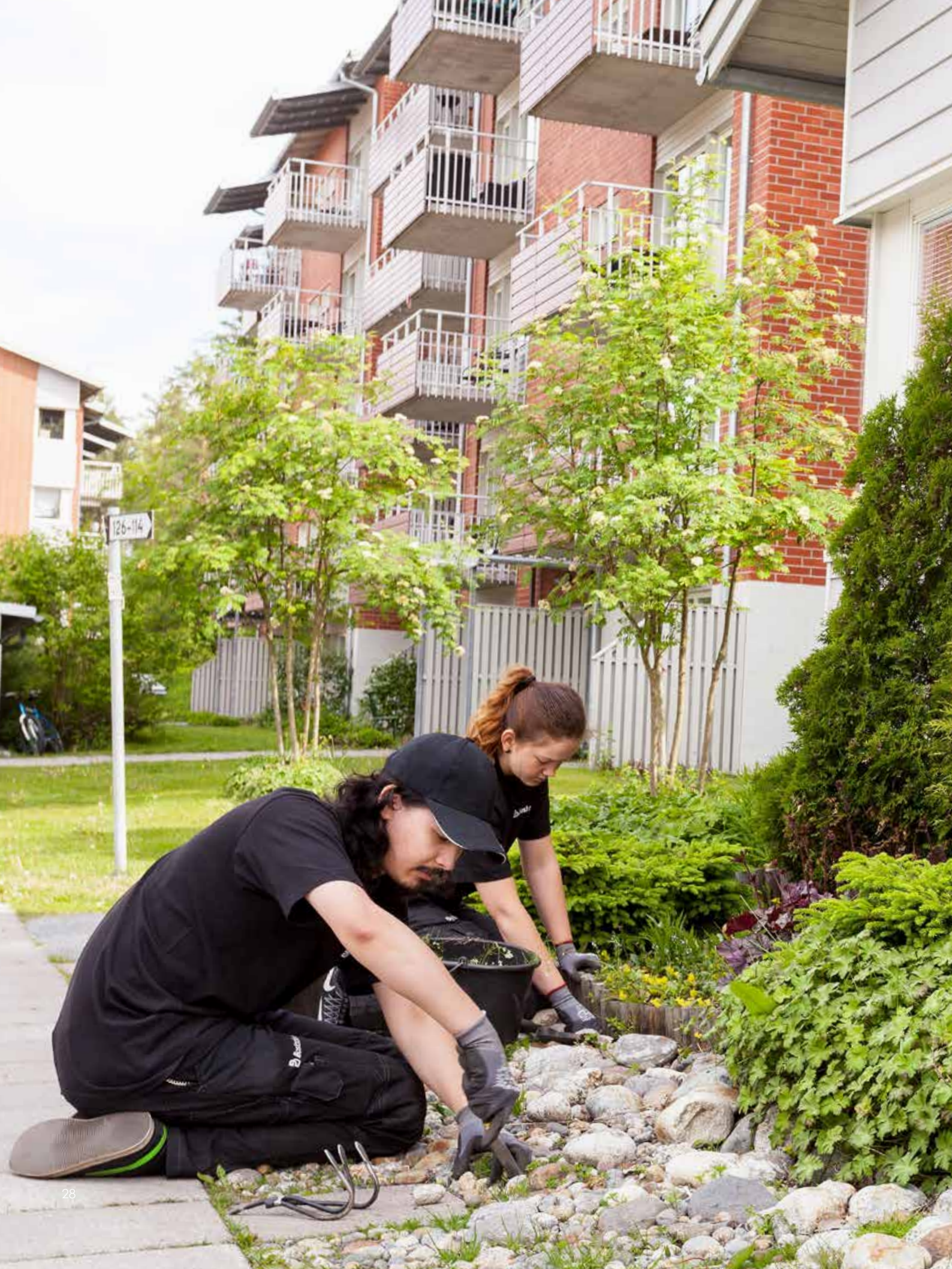
Antal lägenheter: 58
När allt ska vara klart: 2019



CENTRALA STAN Västra Kyrkogatan och Västra Norrlandsgatan

Typ av renovering: En större renovering av stammar, ytskikt, ventilation, lägenhetsdörrar, fönster samt renovering av tvättstuga.

Antal lägenheter: 77
När allt ska vara klart: 2020



MEDARBETARNA ÄR BOSTADEN

Medarbetarna är vår främsta resurs och varje enskild medarbetare bidrar till organisationens framgång. Därför försöker vi ta tillvara på varje medarbetares kompetens på bästa sätt. För att möjliggöra det krävs att både vi som arbetsgivare och varje enskild medarbetare tar ett gemensamt ansvar.

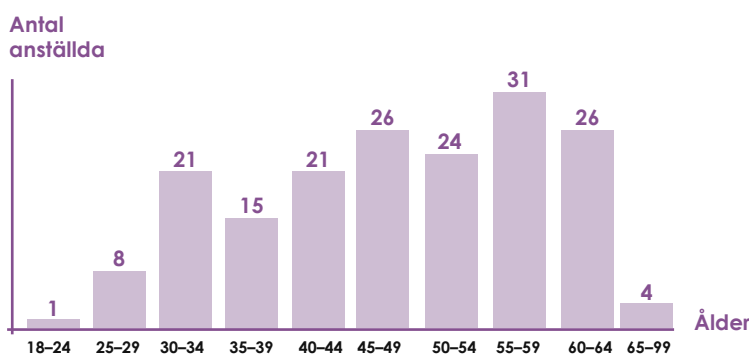
UNDER DE SENASTE ÅREN har vi genomfört en stor försäljning av fastigheter – något som kunde genomföras på ett smidigt sätt bland annat tack vare engagerade och kunniga medarbetare. Försäljningen, som genomfördes i december 2017, påverkade även organisationen stora delar av 2018. Fram till juni förvaltade vi fastigheterna på uppdrag av den nya ägaren, därefter kunde berörda medarbetare flytta till nya placeringar. Efter försäljningen har vi även gjort vissa justeringar i vår organisation.

VÄRDEGRUND OCH MEDARBETARSKAP

Under flera år har vi arbetat aktivt med företagets värdegrund, för att den ska vara levande och synas i allt vi gör. Värdegrunden – alla människors lika värde, omtanke, öppenhet och affärsmissighet – ska fungera som ett stöd och en ledstjärna att arbeta utifrån. Alla nya medarbetare introduceras i det förhållningssätt vi vill ska genomsyra Bostaden.

Varje år gör vi en medarbetarundersökning och för tredje året tog vi hjälp av det globala undersökningsföretaget Great Place to Work. Framförallt använder vi undersökningen för att följa upp vår verksamhet och bli ännu bättre. Vi vill jämföra oss med de bästa på hela den svenska arbetsmarknaden och med ett totalt index på 72 procent har vi ett högt resultat. Framförallt känner medarbetarna stolthet över vad vi åstadkommer.

Åldersfördelning: Tillsvidareanställda och provanställda, antal



Men då resultatet över lag visar på en sänkning från föregående år ser vi tydligt områden att utveckla framöver.

EN NATURLIG DEL

Jämställdhet och mångfald innebär för oss att vi respekterar varandras olikheter och förutsättningar och ser det som berikande för verksamheten. Bostadens jämställdhetsarbete styrs, förutom av diskrimineringslagen, även av vår jämställdhetspolicy. I den är det tydligt att alla medarbetare ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Jämställdhets- och mångfaldsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i hela verksamheten.



DIGITALISERING

Digitalisering är något som hela organisationen jobbar med och som även återfinns bland våra företagsövergripande mål. Inom HR har vi under 2018 utvecklat, implementerat eller bytt ut flera system. Vi har bland annat infört ett nytt webbaserat rekryteringsverktyg vilket framförallt har förenklats för den som söker jobb men också gjort rekryteringsprocessen enklare för oss. Digital distribution och signering av anställningsavtal har också bidragit till en förenklad rekryteringsprocess av framförallt sommarvikarier.

Det webbaserade systemet för rapportering av arbetsmiljörisiker och incidenter har bytts ut och det nya systemet är tillgängligt för incidentrapportering direkt via en applikation i mobilen. Det är också mer intuitivt och lättanvänt och användningsområdena kan bli fler när vi fortsätter att utveckla vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Elektroniska körjournaler har också installerats i samtliga bilar.

Under året har en digital personalhandbok tagits fram och lanserats. Syftet är att göra information som rör anställningen transparent och öppen för alla medarbetare genom att den är enkel att hitta och skriven på ett tillgängligt sätt.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Vi har under flera år satsat på åtgärder för friska medarbetare, bland annat genom att stötta medarbetarna hela vägen från hur de själva kan värna sin hälsa genom livsstil till att skapa en arbetsmiljö som präglas av trygghet såväl psykosocialt som fysiskt. Många aktiviteter är återkommande, såsom hälsodagen

då alla medarbetare får ta del av en inspirerande föreläsning och ett stort urval av prova-på-aktiviteter. En viktig aspekt av dagen är också att vi träffas och umgås utan våra yrkesroller, i träningskläder.

gar, handtag, belysning med mera har genomförts.

Effekten av satsningarna syns i en låg sjukfrånvaro och hög andel långtidsfriska medarbetare.

”Jämställds- och mångfaldsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i hela verksamheten.”

KOMPETENS-UTVECKLING

Företagsövergripande utbildning för alla medarbetare i hjärt- och lungräddning samt samarbete

och medling har genomförts under året. Samtliga chefer har utbildats i medling och konflikthantering med fokus på att få verktyg att tidigt kunna hantera och hjälpa medarbetare att lösa situationer som uppstår. Avflyttningsbesiktning, heta arbeten

Under 2018 har vi gjort en omfattande översyn och förbättring av den fysiska arbetsmiljön vad gäller tillträde till ett stort antal fläktrum. Åtgärder i form av tydliga instruktioner, personlig skyddsutrustning samt byte och komplettering av ste-

Länge leve Lilljansberget!

Vad är det bästa med att bo på Lilljansberget?

Bostaden

Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är



Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är

Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är
Jag tycker det bästa är

Våra dukliga medarbetare gör fint i rabatterna framför den stora griffeltavla som satts upp för att de boende ska få tycka till om sitt område.



och skylift är andra utbildningar som genomförts.

KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Vi verkar på en konkurrensutsatt arbetsmarknad och det är flera branscher som söker medarbetare med samma kompetens. Totalt har 20 rekryteringar genomförts, exklusive sommarvikarier. Vi jobbar på olika fronter för att visa upp både fastighetsbranschen och Bostaden som arbetsgivare för potentiella framtida medarbetare. Det gör vi



genom att delta på arbetsmarknads-mässor, genom samarbete och kontakt med utbildningsanordnare, andra arbetsgivare och bransch-organisationer.

Under året har vi tagit emot 15 praktikanter i utbildning eller arbetsmarknadsåtgärder. Drygt 40 personer har under året varit säsongsanställda och vikarierat för Bostadens ordinarie personal. Under sommaren erbjöds 12 ensamkommande flyktingungdomar feriarbete och i samarbete med organisationen Young Boys sysselsattes totalt 34 ungdomar på våra områden där de fick hjälpa till att göra utemiljön fin i områden där de själva bor. Såväl satsningen på ensamkommande som samarbetet med Young Boys är en av våra åtgärder inom social hållbarhet men också ett sätt för att på sikt öka den etniska mångfalden i Bostaden.

STRATEGIER

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

- Tillit och förtroende för både ledning och medarbetare.
- Konkurrenskraftiga arbetsgivar-erbjudanden och goda utvecklingsmöjligheter
- Styra verksamheten utifrån en gemensam värdegrund.
- Löpande utvärdera egna resurser mot köpta tjänster.

OPERATIVA MÅL – Så gick det



LÅNGTIDSRISK
Målet för 2018 var högre än 80 procent



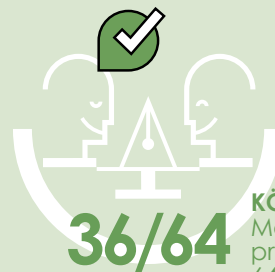
SJUKFRÅNVARO
Målet för 2018 var lägre än 4 procent



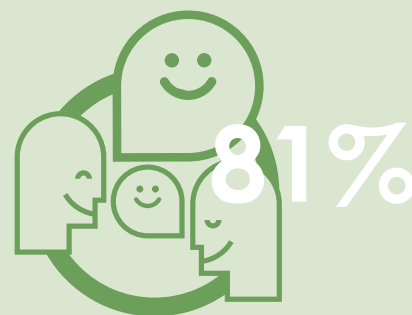
MEDARBETARINDEX
Målet för 2018 var 80 eller högre



ETNISK MÅNGFALD
Målet för 2018 var 8 procent



KÖNSFÖRDELNING
Målet för 2018 var 36 procent kvinnor och 64 procent män



Medarbetare kan rekommendera BOSTADEN SOM ARBETSGIVARE
Målet för 2018 var 88 procent eller högre

”Vi vill kunna erbjuda ett socialt
hållbart boende för alla.”



VÅR EKONOMI

FINANSIERING

Räntekostnaderna är en av våra enskilt största kostnadsposter och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivataffärer, sker genom Umeå kommuns finansienhet. Vi 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 vår verksamhet är refinansierings- och ränterisken. För att minska refinansieringsrisken eftersträvar vi en spridning av låneförfallen över tid och för att minska ränterisken använder vi olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

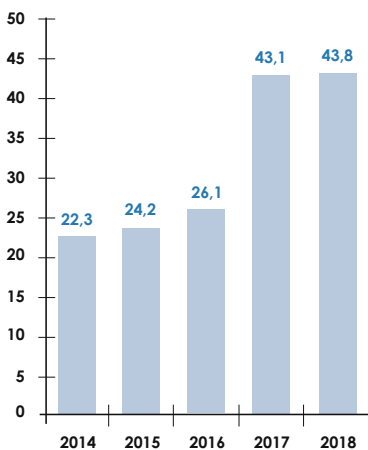
UTVECKLINGEN AV FINANSNETTOT UNDER ÅRET

Bostadens finansnetto uppgick till -68 (-104) mnkr. Under slutet av 2017 gjordes en större amortering vilket minskade de räntebärande skulderna med 980 mnkr. Under året har skulden ökat med 60 mnkr och den genomsnittliga låneräntan ligger oförändrad på 2,4 procent. Allt sammantaget har det finansiella nettot förbättrats med 36 mnkr.

SOLIDITET

Under föregående år förbättrades vår soliditet väsentligt genom den genomförda fastighetsförsäljningen. Den uppåtgående trenden fortsätter och vid årets slut uppgick soliditeten till 43,8 (43,1) procent. Enligt ägardirektivet ska vår belåningsgrad inte överstiga 50 procent av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 24 (25) procent.

SOLIDITET %



LIKVIDITET

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick

likvida medel till 0 (0) mnkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 320 (1 180) mnkr.

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 143,4 (977,7) mnkr. I resultatet ingår utrangering av en byggnad med 5,5 mnkr. Förändringen av resultatet kan förklaras med den realisationsvinst som uppkom 2017 i samband med försäljningen av nio fastigheter på Carlshem och Mariehem. Resultatet från den operativa verksamheten följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

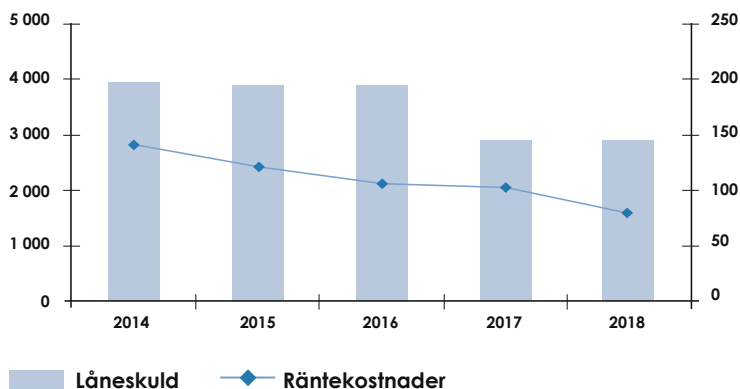
Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som påverkar intäkterna mest, är fortsatt hög 99,1 (99,5) procent. De totala hyresintäkterna har minskat till följd av försäljningen 2017, men för kvarvarande fastigheter har hyresintäkterna ökat med cirka 16 mnkr. Större delen av ökningen härrör till nytillkomna lägenheter som färdigställdes och från resultatet av den årliga hyresförhandlingen. Bostäderna står för 88 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 9 procent.

Förvaltningsintäkterna består av ersättningar från hyresgäster och andra sålda tjänster, där övervägande del är intäkter från tjänsteleverantörer i vårt öppna bredbandsnät och försäkringsersättning i samband med branden på kvarteret Alfén, Tomtebo.

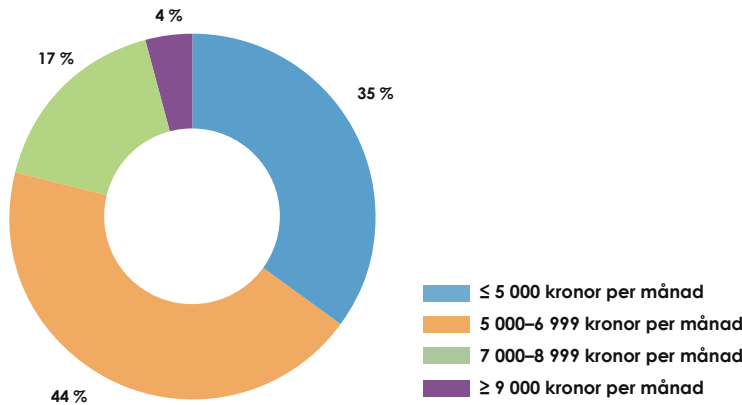
FASTIGHETSKOSTNADER

För att behålla fastigheternas standard och tillgodose våra kunders behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Renoveringsbehovet är stort och cirka 35 procent av våra lägenheter är byggda mellan åren 1965 och 1975. Vi har ökat de nedlagda kostnaderna för renoveringar och underhåll successivt och ligger nu på en nivå av cirka 320 kr/kvm.

LÅNESKULD OCH RÄNTEKOSTNAD I MNKR



ANDEL LÄGENHETER UTIFRÅN KR/MÅNAD, grundhyra 2018



Våra driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har minskat från 463 till 438 mnkr och kan förklaras av den genomförda försäljningen, som framför allt har minskat kostnaderna för reparationer, skötsel och taxebundna kostnader.

Uppvärmning och taxebundna kostnader står för cirka en tredjedel av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får därför stor genomslagskraft. I våra kvarvarande fastigheter ligger förbrukningen och kostnaderna för fjärrvärme i nivå med föregående år medan elförbrukningen har sjunkit. Förändringen av årsmedelpriset för el har ökat från 30 öre/kWh

2017 till 46 öre/kWh 2018, så trots sänkt elförbrukning har kostnaderna för el ökat under 2018. Kostnaden för reparationer och fastighetsskötsel ligger i nivå med föregående år, medan skadekostnaderna har sjunkit med drygt 25 procent. Vi har prioriterat underhåll av stammar och andra förbyggande åtgärder de senaste åren och kan nu se en positiv trend på kostnaderna för framförallt vattenskador.

DRIFTNETTO

Det operativa driftnettot uppgick till 392 (1 271) mnkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 38,4 (65,5) procent. Direktavkastningen, det vill säga driftnettot före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader

i procent av fastigheternas marknadsvärde, var 3,2 (10,9) procent. Enligt ägardirektivet ska våra långsiktiga direktavkastningskrav på totalt fastighetskapital vara lägst 4 procent under perioden. Efter försäljningen har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på avkastning. Under perioden uppgår direktavkastningen i snitt till 5,6 procent.

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och concerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 12,1 (19,2) mnkr, vilket motsvarar 13,9 (20,2) kr per kvadratmeter. Minskningen kan till stor del förklaras med engångskostnader i samband med fastighetsförsäljningen 2017.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

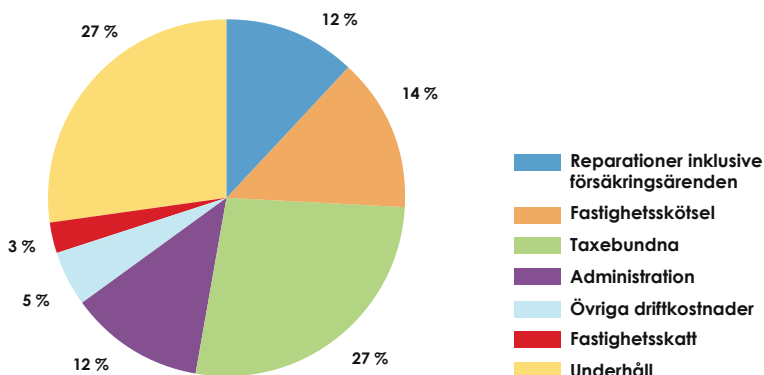
Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 143,4 (977,7) mnkr. Det förändrade förvaltningsresultatet kan främst förklaras av realisationsvinsten i samband med fastighetsförsäljningen 2017.

KÄNSLIGHETSANALYS

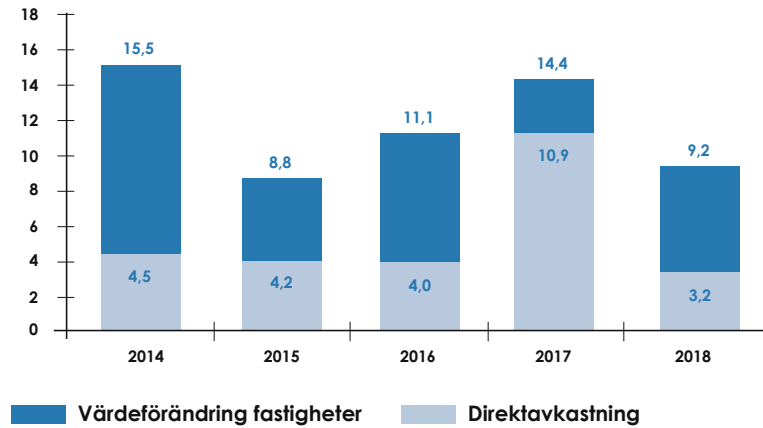
Vårt resultat påverkas av många faktorer, såväl egna strategiska beslut som förändringar i omvärlden. Så här skulle resultatet förändras om en enskild faktor ändras:

	Förändring +/-	Resultat i mnkr
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	8,7
Vakansgrad	0,5 %	4,9
Drift inkl centrala kostnader	3,0 %	13,5
Underhåll	10 kr/m ²	8,7
Räntenivån	1,0 %	9,7

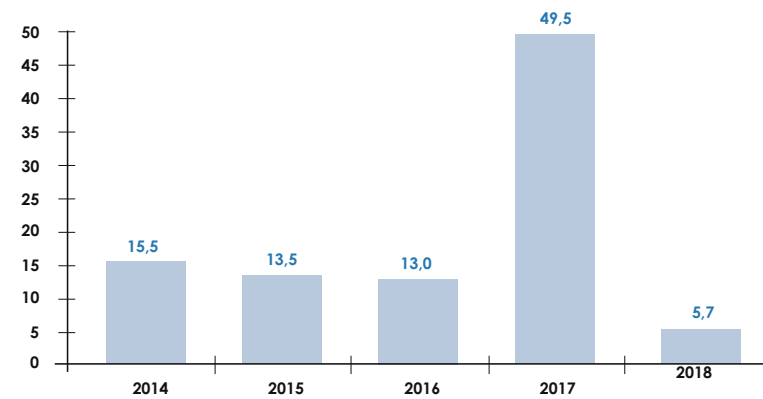
FÖRDELNING DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER



AVKASTNING TOTALT FASTIGHETSKAPTIAL %



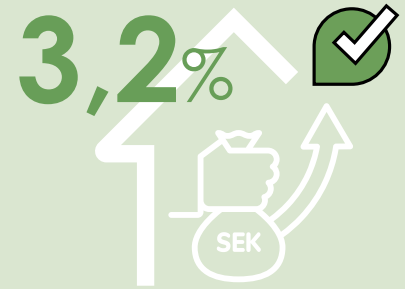
AVKASTNING EGET KAPTIAL %



STRATEGIER EKONOMI OCH FINANS

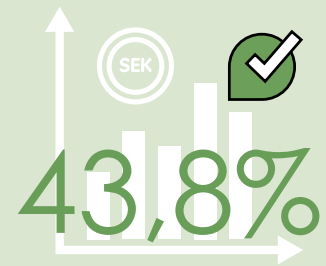
- Öka affärsmässigheten.
- Effektiv drift och förvaltning.
- Faktabaserat beslutsunderlag och kontrollerad risk.
- Långsiktiga finansiella lösningar.

OPERATIVA MÅL – Så gick det



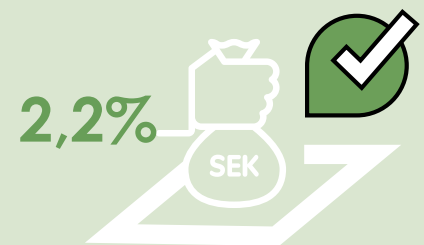
DIREKTAVKASTNING MARKNADSVÄRDET

Målet för 2018 var 3 procent



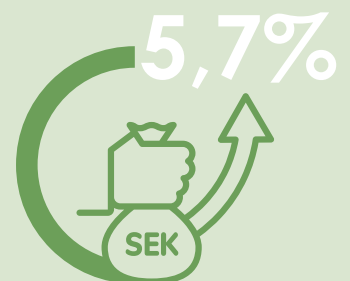
SOLIDITET

Målet för 2018 var 40 procent



FÖRBÄTTRING AV SUPERDRIFTNETTO/KVM

Målet för 2018 var 0,5 procent eller högre



AVKASTNING EGET KAPITAL

Målet för 2018 var 13 procent





**”Bostaden har en tydlig roll
som ledande kommunal aktör med
stort ansvar för att alla ska kunna
hitta ett boende i Umeå.”**

RISKANALYS

Syftet med vår riskanalys är att identifiera risker, redovisa hur vi förebygger dessa men också göra avvägningar för om det är värt att ta en viss risk för att nå ett specifikt mål för företaget. Vi delar in riskerna i följande områden:

OMVÄRLDSRISKER

Skatter och avgifter

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

El-, vatten- och värmekostnader

Uppvärmningskostnaden står för 30 procent av driftkostnaderna och påverkas under året av temperatur och väder. Genom effektiv driftbevakning och med energieffektiviserande åtgärder försöker vi minska beroendet och därmed kostnaderna. PrISRISKEN som uppstår av svängningar i elpriset har vi begränsat genom ägandet av våra fem vindkraftverk. Genom detta kontrollerar vi cirka 70 procent av vår elförbrukning.

Extraordinära händelser

Vi har en krishanteringsplan för större händelser som berör fler aktörer. Vi deltar i kommunens arbete med krishantering. Den operativa krisledningen består av bolagets ledningsgrupp. Vid eventuella händelser känner vi oss väl förberedda.

Trender

Vi befinner oss i en allt mer global värld med ständig rörelse. I en föränderlig värld är det viktigt att följa och analysera trender för att kunna anpassa verksamheten efter hyresgäster och medborgares förändrade attityder, värderingar och beteenden. För att bevara ett starkt varumärke och minimera risken att inte vara ett förstahandsval som hyresvärd jobbar vi kontinuerligt med omvärldsbevakning.

STRATEGISKA RISKER

Hyresgäster och marknad

Bostaden har en tydlig roll som ledande kommunal aktör med stort ansvar för att alla ska kunna hitta ett boende i Umeå. Vi ska aktivt bidra till utvecklingen och tillväxten i Umeå och därför är det viktigt att Bostaden är ett välskött företag med nöjda kunder. Flera nya aktörer har etablerat sig i Umeå under senare år, vilket ökar konkurrensen om hyresgästerna. Vi jobbar med en kundnära serviceorganisation och för att kunna engagera hyresgästerna, utvecklar vi hela tiden dialogerna. Affärsutvecklingen av tjänsteutbudet ska drivas utifrån verifierade kundbehov. För att kunna erbjuda ett hållbart boende vill vi erbjuda smarta lösningar och använda teknik som ligger i framkant. Vi följer kontinuerligt prognosen för befolkningstillväxten, söktryck på lägenheter och genomför kontinuerliga marknadsanalyser gällande efterfrågan för att säkerställa att

vi bygger rätt bostäder. Antalet äldre i Umeå ökar i förhållande till antalet unga och personer i yrkesverksam ålder. Det medför en förändrad situation på bostadsmarknaden då äldre i större utsträckning har behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och boendemiljöer. Äldre önskar ofta bo centralt när behov av service och omsorg ökar. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark och framförallt öka för gruppen äldre kommande år. Risken för att höga vakanser uppstår i bolagets bestånd bedöms som låg.

Fastigheter

Varje nyproduktionsprojekt påverkas av planprocess, bygglovs-hantering, överklagan med mera. För att uppnå planerade volymer krävs att marktillgången är säkerställd och att processer samt samarbete mellan olika aktörer är effektiva. Som kommunalt bolag ska vi bidra till att alla ska kunna hitta ett boende i Umeå. För att skapa socialt hållbara områden kommer det under de närmaste åren att utvecklas specifika planer för såväl befintliga som nya bostadsområden och fastigheter. I Umeå finns ett utvecklat hyressättningssystem som Bostaden använder tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Det innebär möjligheter till en mer differentierad hyressättning som bättre speglar kundernas preferenser. Tydliga förutsättningar för hyressättning minimerar också den kalkylerade risken vid större underhållsåtgärder.

Nyproduktion

Med stigande byggkostnader följer högre hyresnivåer som kan innebära en viss vakansrisk eller intäktsbortfall på grund av högre omsättning av lägenheterna. Det kan påverka marknadsvärderingen negativt och föranleda risk för nedskrivningar. Nyproduktionen anpassas alltid efter efterfrågan för att minimera risken för vakanser och intäktsbortfall. Det är viktigt med en väl utförd projektering vid nyproduktion för att undvika risker för kostnadsökningar i form av ändrings- och tilläggsarbeten.

Driftkostnader

Driftkostnaderna består till stor del av fastighetsskötsel, reparationer, uppvärmning, el, vatten och renhållning. Det finns en risk att kostnadsökningarna kommer att överstiga de årliga hyresjusteringarna, vilket har skett de senaste åren. Till stor del beror det på faktorer som inte kan påverkas, exempelvis höjda skatter och avgifter. Rörliga och fasta avgifter för värme-, el- och vatten bedöms stiga de närmaste åren. Genom en effektiv driftoptimering och förvaltning, där vi hela tiden utvärderar egna resurser mot köpta tjänster, försöker vi möta framtida kostnadsökningar.

Underhåll

Risken med ett eftersatt underhåll är att fastigheterna tappar i värde och att åtgärderna blir för kostsamma. I förlängningen kan det innebära att fastigheterna blir obrukbara. Risken finns också att vi får missnöjda hyresgäster, som kan påverka vårt varumärke och vakansnivån. För att minimera riskerna arbetar vi medvetet med en långsiktig underhållsplan för varje fastighet. Vi utvärderar varje projekt utifrån kund- och fastighetsägarperspektivet. Vi har en bra ekonomisk styrka efter fastighetsförsäljningen 2017, som innebär att vi kommer att kunna öka satsningen på underhåll under en femårsperiod. Genomförandet av våra stora renoveringsprojekt kan öka risken för att hyresnivåerna stiger så mycket att omflyttningarna ökar. I förlängningen kan det också innebära att spridningen av hyresnivåerna inte blir tillräckligt stora för att tillgodose olika målgrupper. För att minimera risken att det ska hända, prioriterar och differentierar vi insatserna i våra stora renoveringsprojekt för att hålla hyresnivåerna på en acceptabel och varierad nivå.

Hållbarhet och samhälle

Bostadens syn på hållbarhet handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt perspektiv. Hållbar utveckling innebär att tillgodose dagens behov på ett sätt som inte undergräver möjligheten för framtida generationer. I förvaltning och byggande ska vi alltid bidra till hållbar utveckling. Det ekologiska perspektivet har funnits med under många år och arbetet omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgäster som planerade energieffektiviseringsprojekt i våra fastigheter. Det handlar om att miljöbelastningen av byggandet och boendet minimeras och att riskerna som följer hanteras på ett ansvarsfullt sätt.

Den ökande konsumtionen av produkter är en av våra kanske största utmaningar inom miljöområdet i världen. Ett sätt för oss att bidra till minskad konsumtion är att ge förutsättningar för hyresgäster att dela på nyttigheter mellan varandra. För att hitta en bra balans mellan de olika perspektiven är det viktigt att Bostadens syn på hållbarhet är tydligt definierad, att den kommuniceras och följs upp. De tre dimensionerna av hållbar utveckling är varandras förutsättningar och stöd. Ekologiska och sociala tillkortakommanden riskerar att förr eller senare drabba företagets ekonomi.

För att minska klimatbelastningen samarbetar vi med olika parter. Vi har upparbetade kontakter med Umeå universitet, Fastighetsägarföreningen lokalt och Umeå kommuns plan- och byggförvaltningar. För att möta framtidens utmaningar ser vi dock ett ökat behov av samverkan med både kommunala och privata aktörer inom relevanta projekt. Vi ska verka för socialt hållbara bostadsområden med god integration och undvika att segregation uppstår. Med den bostadsbrist som funnits under flertalet år ser vi en risk att en ”parallell marknad” kan uppstå, varför mer fokus måste läggas på uppföljning av korrekta hyresförhållanden i framtiden.

Ekonomi och finans

En ekonomiskt hållbar utveckling förutsätter att Bostaden genererar ett överskott som kan användas för att utveckla verksamheten. Ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv ska prägla verksamheten och även de krav på avkastning som ställs på företaget. Utan långsiktig lönsamhet finns stora risker för att företagets ekonomi försämras och därmed också möjligheterna att ta ett samhällsansvar genom att utveckla företaget samt bygga nytt och underhålla fastigheterna. Vid större investeringar behövs välgrundade och faktabaserade beslutsunderlag med kontrollerad risk. Det minimerar riskerna för icke lönsamma investeringar som kan urholka bolagets ekonomi på lång sikt. Att ständigt öka affärsmässigheten genom att kontinuerligt förbättra superdriftnetto ger en positiv klimatpåverkan och genererar medel till ökade satsningar på förebyggande underhåll som minimerar risken för skador. Det är av yttersta vikt i ett bostadsföretag att arbeta kontinuerligt med att säkerställa långsiktiga finansiella lösningar, dels genom god soliditet och kreditlöften för att minimera risker för framtida händelser och påfrestningar för bolaget. Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att säkerställa att det finns medel för betalningsåtaganden och för att optimera kassahållningen. Genom att Bostaden ingår i koncernen med en internbankslösning 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 lånefall över tid. För att minska ränterisken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

Medarbetare och organisation

Genom att styra verksamheten utifrån en gemensam värdegrund och kultur skapas grunden för tillit och förtroende för både ledning och medarbetare. Medarbetarnas kompetens är en avgörande förutsättning för att vi ska uppnå uppsatta mål. Risken är att inte kunna rekrytera eller behålla tillräckligt kvalificerade medarbetare, på grund av hård konkurrens om arbetskraften. För att motverka detta måste vi ha konkurrenskraftiga arbetsgivarerbjudanden och goda utvecklingsmöjligheter. För att minimera riskerna finns en kompetensförsörjningsplan och vi jobbar systematiskt för att vara en attraktiv arbetsgivare med en verksamhet som präglas av jämställdhet och god arbetsmiljö. Vi är delaktiga i olika grupper som arbetar för att fler ska utbilda sig till yrken inom fastighetsbranschen och vi har ett inarbetat samarbete med lokala yrkesutbildningar på både gymnasial och eftergymnasial nivå.

Arbetsmiljö

Brister i arbetsmiljön ökar risken för arbetsrelaterad ohälsa och ökade sjuktal vilket i sin tur kan leda till ökade kostnader för rehabilitering och rekrytering. Det påverkar också bilden av företaget som arbetsgivare. Vi har bra rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet med kontinuerliga utbildningar och delegerat arbetsmiljöansvar till verksamhetschefer. Vi ser



kontinuerligt över policyer och rutiner för uppdatering. Vår hållbarhetsstrateg stödjer verksamheterna i hållbarhetsfrågor, samt håller företaget uppdaterat med nya regelverk.

OPERATIVA RISKER

It-säkerhet

Bostadens it-säkerhetsarbete omfattar flera komponenter. Konventionella säkerhetsdetaljer som intrångsskydd, viruskydd, rollanpassad tillgång och grundläggande it-säkerhetsgenomgång i samband med nyanställning är väl inarbetat sedan länge. Vi har en reservserverhall som är helt redundant, vilket ger en betydligt snabbare omställning i händelse av omfattande skada på den ordinarie serverhallen. Nyckelutlåningen till entreprenörer är automatiserad i särskild lokal, där datorsystemet dokumenterar varje händelse. Lokalen är också videoövervakad. Bostaden har låsta lokaler i huvudkontoret, så att enda vägen för besökande går via vår företagsreception.

Inköp och upphandling

Genom väl genomarbetade upphandlingsunderlag, systemstöd och kontroll på våra avtal, har vi en effektiv process för inköp och upphandlingar. Brister i rutiner vid anskaffning av varor och tjänster kan leda till dåliga avtal, högre priser och även brott mot Lagen om offentlig upphandling. Det skulle innebära stora risker för överprövningar på upphandlingar vilket då medför förseningar och ökade administrations- och konsultkostnader. Varje upphandling genomförs utifrån givna rutiner av en grupp, tillsatt utifrån vilken kompetens som krävs vid varje enskild upphandling. I reparationsarbeten och entreprenadupphandlade arbeten kontrolleras kvaliteten i de externt

utförda arbetena kontinuerligt. Vi har även ett upparbetat samarbete med Umeå kommuns upphandlingsbyrå, HBV och Sabo, allmännyttans branschorganisation, i dessa frågor.

Oegentligheter

Risken vid oegentligheter är att företagets förtroende och anseende minskar och kan leda till ekonomiska förluster. För att minimera risken i bolaget finns policyer och riktlinjer upprättade för ändamålet, 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 även manuella kontroller genomförs systematiskt.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteternas syfte är att förebygga, upptäcka och korrigera felaktigheter i verksamheten. De ska bidra till att säkerställa att policyer och rutiner följs. Aktiviteterna äger rum inom hela organisationen, på alla nivåer och i alla funktioner. De innefattar en rad aktiviteter av olika slag så som godkännande, genomgång av verksamhetens resultat, säkrande av tillgångar samt åtskillnad av tjänsteroller och uppgifter. Nedan redovisas exempel på kontrollaktiviteter som genomförs i företaget:

- Systematisk kontroll av fakturor gällande avtal, kontering och attest.
- Kvalitetsuppföljning av utförda entreprenadarbeten.
- Back-up sker varje natt av alla servrar och varje it-system har specifika behörighetsregler.
- Vid rekrytering görs en kravanalys, en kravprofil och senare under processen intervju, referenstagning och personlighetstester.

SUMMERING AV NYCKELTAL

MEDARBETARE OCH ORGANISATION	2017	2018	Ja	Nej	Kommentar
HR					
Heltid %	92	91			
Deltid %	8	9			
Deltid män %	2,4	2,3			
Deltid kvinnor %	5,6	6,4			
Anställningsform, tillsvidare %	94	97			
Anställningsform, visstid %	6	3			
Medellön, kvinnor, kr	30 444	31 959			
Medellön, män, kr	31 029	31 915			
Sjukfrånvaro %	3,4	4,1			
Sjukfrånvaro män %	3,1	3,4			
Sjukfrånvaro kvinnor %	3,9	5,6			
Sjukfrånvaro tjänstemän %	3,5	3,0			
Sjukfrånvaro kollektiv %	3,3	4,7			
Personalomsättning %	10,5	13			
Kollektivanställda %	8,4	16			
Tjänstemän %	14,5	6,3			
Medelålder	48	47			
Medeltal antälda	181	178			
Great place to work					
Index trovärdighet %	74	67			
Index respekt %	77	73			
Index miljöfrågor (medveten) %	96	89			
Könsfördelning					
Övergripande	65 % män / 35 % kvinnor	63 % män / 37 % kvinnor			
Ledning	67 % män / 33 % kvinnor	67 % män / 33 % kvinnor			
Styrelse	55 % män / 45 % kvinnor	36 % män / 64 % kvinnor			
Aktiva åtgärder mot diskriminering				x	
Antal som nyttjat friskvårdstimme	132	149			
Arbetsmiljö- & hälsofrämjande policy				x	

FASTIGHETER	2017	2018	Ja	Nej	Utbildning
Följer byggvarubedömningen			x		
Giffria lekplatser			x		
Ftalfria mattor			x		
Minskad klimatbelastning från betong			x		
Dialogarbeten			x		
Driftkostnader					
Fastighetsskötsel, kr	90 750 000	84 745 000			
Reparationer, kr	49 330 000	46 332 000			
Uppvärmning, kr	98 650 000	90 182 000			
El, kr	29 475 000	27 773 000			
Renhållning, kr	17 437 000	17 331 000			
Vatten, kr	39 439 000	36 939 000			
I produktion 2018, nya lägenheter	430	280			

HYRESGÄSTER OCH MARKNAD

	2017	2018	Ja	Nej
Antal lägenheter	14 348	14 397		
Lägenheter till nyanlända och Socialtjänsten	165	53		
Lägenheter Socialtjänsten	57	53		
NKI	73	75		
Serviceindex %	83,1	84,1		
Ta kunden på allvar %	90,9	91,4		
Trygghet %	80,5	81,6		
Utemiljö %	78,7	78,6		
Information om vad som händer i fastigheten, t.ex. renoveringar och nybyggnation %	82,4	85,1		
Marknadsandelar (%) antal hyresrätter som ägs och förvaltas av Bostaden	52	51		
Inkassoverksamhet				x

HÅLLBARHET OCH SAMHÄLLE

	2017	2018	Ja	Nej	Kommentar
Byggvarubedömningen			x		
Energianvändning, förbrukade kWh	139	137			
Källsorterat material i våra soprum och miljöhus (ton)	1 332	1 212			
Växthusgasutsläpp interna transporter (personbilar) kg CO ₂ e		99 079			Målet mäts annorlunda från 2018
Växthusgasutsläpp interna transporter (maskiner och övriga fordon), kg CO ₂ e		103 700			Målet mäts annorlunda från 2018
Vattenförbrukning, m ³	1 400 000	1 400 000			
Produktion av förnybar energi kWh	21 126 000	21 220 000			
Utbyte av kvicksilverlampor	500	150			
Medvetenhet hos medarbetare om miljöarbete %	96	89			
Textilier återbruk, kg	44 966	54 034			
Stöd mot vräkning, inkassotjänst			x		
Bosociala mål			x		
Sponsring, kr	1 270 000	1 779 000			
Fördelning kön					
Herr, kr	525 000	531 000			
Dam, kr	175 000	243 000			
Könsneutral, kr	570 000	606 000			T ex större event, blandföreningar
Barn/ungdom, kr		399 000			
Fördelning idrott, kultur, övrigt					
Idrott, kr	950 000	1 016 000			
Kultur, kr	244 000	260 000			
Övrigt, kr	76 000	503 000			T ex integrationsprojekt, större event

EKONOMI OCH FINANS

Se finansiell rapport.

UTSIKTER 2019 OCH KOMMANDE ÅR

Under året har en osäkerhet spridit sig på bostadsmarknaden efter att rekordnivåer av bostadsbyggande nåddes 2017. Bedömningen är att minskningen av nystartade projekt under året kommer att uppgå till närmare 20 procent jämfört med föregående år. Det är framförallt inom bostadsrättsmarknaden som osäkerheten spridit sig på grund av vikande efterfrågan. Däremot har vi haft en ökning av byggandet av hyresrätter under året.

Under våren infördes ett nytt skärpt amorteringskrav och tillsammans med bolånetak har det blivit svårare för hushåll med låga inkomster att komma in på bostadsmarknaden. Det är inte bra i ett läge där vi behöver stabilitet och tilltro för en stigande nyproduktion av bostäder. Bedömningen för kommande år är att det blir en ytterligare inbromsning av byggandet av bostadsrätter.

Trots en turbulent bostadsmarknad med vikande nyproduktion och avsaknad av långsiktiga spelregler är bostadsmarknaden i Umeå relativt stabil med fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter. Umeå fortsätter att utvecklas och växa som stad. Under 2018 ökade befolkningen med över 2 000 personer och bostadsbyggandet nådde den högsta nivån på flera år med drygt 1 300 nya bostäder. Vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms även fortsättningsvis som låga.

För 2019 kommer en generell begränsning av ränteavdrag att införas i bolagssektorn i kombination med en sänkning av bolagskatten från 22 procent till 20 procent. Orsaken är att förhindra skatteflyktsmetoder. Bostadens starka kassaflöde från verksamheten och låga belåning i kombination med låga räntor medför att vår bedömning är att det inte får någon större påverkan på våra framtida avdrag för räntekostnader.

Bostaden har fortsatt att utvecklas i enlighet med affärsplanen samtidigt som ekonomin har stärkts. Det har gett oss möjlighet att öka vårt planerade underhåll kraftigt de kommande åren för att klara det framtida underhållsbehovet och samtidigt behålla en hög takt i nyproduktionen efter ägarens målsättning. Affärsutveckling genom digitalisering kommer att få ökad betydelse i vår verksamhet de kommande åren. Därför har vi valt att gå med i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ. Det ger oss möjlighet att tillsammans med branschkollegor i landet jobba med affärsutveckling, omvärldsbevakning, tjänstutveckling och standarder för smarta hem.

I vårt allmännyttiga syfte ingår ett samhällsansvar. I det ligger att bidra till ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling. De tre dimensionerna är varandras förutsättningar och stöd. Vi har under året lagt mer resurser på aktiviteter som stärker den sociala hållbarheten i våra bostadsområden. Våra bostadsområden ska kännas hemma för alla, därför kommer vi fortsatt att arbeta för god integration med specifika insatser

för respektive områdes behov och möjligheter. Att verka för korrekta hyresförhållanden är ett område som vi anser är viktigt att arbeta med under kommande år.

För att växla upp klimatarbetet ytterligare har vi under året skrivit på en avsiktsförklaring om att delta i Allmännyttans klimatinitiativ med målsättningen att vara helt fossilfria fram till år 2030 och minska vår energianvändning med 30 procent. De flesta byggnader använder mer energi än nödvändigt och det finns goda skäl för att effektivisera energianvändningen. Vi kommer också att ingå i nätverk och både ta del av och bidra med goda exempel gällande klimatsmart boende där fokus är hur vi kan underlätta för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan, ställa klimatkrav i upphandlingar och öka andelen förnybar energi i vår verksamhet. Vi satsar även på ökad samverkan med både kommunala och privata aktörer för att minska belastningen på klimatet, eftersom vi tror att samverkan ger förutsättningar för att nå bättre resultat och komma framåt snabbare.

Vi ska fortsätta det inslagna och uppskattade spåret med kundnära serviceorganisation med utvecklad dialog, såväl med hyresgäster som med Umeåborna. Att hålla en god omvärldsbevakning och driva affärsutveckling utifrån verifierade kundbehov är en viktig målsättning för att kunna utveckla företaget.

Att utveckla planer för befintliga bostadsområden och fastigheter är betydelsefullt för möjligheten att förtäta genom nyproduktion och söka möjligheten till differentierad standard vid renovering och underhållsåtgärder. Att marknadsanpassa vår nyproduktion för att öka andelen inflyttande från andra upplåtelseformer är en målsättning vi har i affärsplanen i syfte att skapa flyttkedjor. Det innefattar en satsning på nyproduktion för gruppen äldre i form av trygghetsboenden och seniorboenden.

Vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar företaget tillsammans med hyresgästerna. Våra arbetsgivarerbjudanden ska vara konkurrenskraftiga och det ska finnas goda utvecklingsmöjligheter inom företaget. Att skapa tillit och förtroende för både ledning och medarbetare är nyckelfaktorer för att vi ska utvecklas och bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster.

BOSTADENS STYRELSE



Margareta Rönngren,
ordförande



Anders Sellström,
vice ordförande



Agneta Lundström



Irma Olofsson



Mattias Karlsson



Leif Lundgren



Eva Maaherra-
Lövheim



Bore Sköld



Kristina Ahlenius



Anna-Karin
Sjöstrand



Ylva Lifbom

BOSTADENS LEDNINGSGRUPP



Stående från vänster: Jerker Eriksson, vd, Berndt Elstig, fastighetschef, Carin Andersson, ekonomichef,
och Anders Hugosson, marknadschef.

Sittande från vänster: Mikael Lundgren, förvaltningschef, och Katarina Lundberg, HR-chef.



 **Bostaden**

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

Där du känner dig hemma



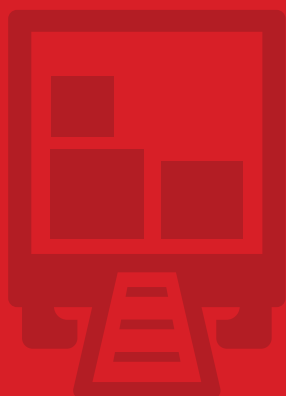


Års- och hållbarhets- redovisning

FINANSIELL RAPPORT 2018

Organisationsnummer: 55 65 00-2408

 **Bostaden**





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostaden i Umeå får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018:

VERKSAMHETEN

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Umeå kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomrätter samt bygga och förvalta bostäder med hyresrätt, affärslägenheter och kollektiva anordningar. Bolaget får även bygga och försälja bostadsrätter samt uppföra småhus för försäljning.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Umeå kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflyttande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Koncernen omfattar moderbolaget och de helägda dotterbolagen, AB Lokalen i Umeå, Kommunercera i Umeå AB, AB Servicebostäder i Umeå, AB Holmsundsbyggnader, AB Bostaden Parkering i Umeå och AB Cama Bostad i Umeå.

Verksamheten i koncernen bedrivs inom fem områden: fastighetsutveckling, förvaltning, marknad, lokaler och it-kommunikation. Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand.

Bostaden har verksamhet som är anmälningspliktig. Det finns ingen verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 021,4 mnkr jämfört

med 1 939,6 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 143,4 (977,7) mnkr.

Finansnettot förbättrades med 36,4 mnkr och uppgick till -67,9 (-104,3) mnkr. Resultat efter skatt uppgick till 129,6 (966,8) mnkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 940,0 (987,9) mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 133,3 (966,2) mnkr.

Koncernens egna kapital per den 31 december 2018 uppgick till 2 593 (2 461) mnkr.

Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2018 uppgick till 2 299 (2 223) mnkr.

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

Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 970,8 mkr att räntjusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 2,4 (2,4) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 5,1 (5,0) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 25.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDITET

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 301,3 (304,1) mnkr och från investeringsverksamheten var den -361,1 (683,5) mnkr. Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december till 320,3 (1 180) mnkr.

MARKNAD

Folkmängden i Umeå har växt stadigt under lång tid och förväntas fortsätta växa under kommande år. Det medför ett gynnsamt marknadsläge för bolaget.

Vid årets slut är antalet lägenheter i koncernen 14 397 (14 348), varav 2 679 enkelrum.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 068 (1 057) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser för bostadslägenheter. Lokalyresmarknaden i Umeå kännetecknas av en stark efterfrågan framför allt gällande boende för äldre. Vakansgraden för lokaler är fortsatt mycket låg.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Hyresgästföreningen och bolaget enades i mars 2018 om en hyreshöjning med i genomsnitt 0,98 procent från den 1 april 2018 på de fastigheter som ingår i förhandlingsordningen. En hyreskalkyl för 2019, gällande bostadslägenheter, överlämnades i slutet av januari till Hyresgästföreningen och förhandlingarna kommer att påbörjas i början februari.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Under året har 72 nyproducerade lägenheter i koncernen blivit färdigställda och klara för inflyttning. I kvarteret Mården, Öst på stan, har den första etappen av fyra med 36 bostäder färdigställts, med inflyttning 1 december. Projektet omfattar totalt 159 lägenheter i storlekarna ettor till fyror. De sammanbinds i en enda huskropp

som är mellan fem och nio våningar hög. På Öbacka, kvarteret Laxen, var det inflyttning i 18 lägenheter den 15 december. Punkthuset på sex våningar, är byggt för att likna de befintliga husen på Öbacka och består av ettor, tvåor och treor – den största på 71 kvadratmeter och den minsta på 35 kvadratmeter. Under året har 3 lokaler byggts om till totalt 7 lägenheter på Ålidhem, Marieberg och centralt i stan. I dotterbolaget Lokalen har en gruppboende på Carlshem, kvarteret Bärnstenen, färdigställt med 11 lägenheter och inflyttning skedde 1 april. I slutet av augusti utbröt en brand i en av Bostadens fastigheter på kvarteret Alfen, Tomtebo, där en huskropp med totalt 15 bostadslägenheter totalförstördes. Försäkringsutredningen är slutförd och återuppbyggnaden har påbörjats. Kvarvarande restvärde på aktuell byggnad har kostnadsförts.

Vid utgången av 2018 är cirka 200 bostäder under produktion. På kvarteret Mården, Öst på stan, är de kvarvarande 3 etapperna klara för inflyttning under våren 2019.

I dotterbolaget Lokalen pågår en nybyggnation på Haga, kvarteret Focken, där 82 lägenheter blir inflyttningssklara under 2019.

Under 2019 planerar Bostaden att starta nya projekt bland annat på Västteg, Ålidhem och Mariehem. På Västteg planeras ett äldrecenter innefattande vård- och omsorgsboende, trygghetsboende och vanliga lägenheter. Totalt omfattar projekten cirka 600 lägenheter.

I Bostaden-koncernens projektportfölj ligger drygt 1 000 lägenheter i varierande lägen som i centrala stan, Teg, Ålidhem, Mariehem. Byggstarterna är planerade under de kommande 5 åren. Investeringar i ny- och ombygg-

nadsprojekt uppgick till 360,9 (403,7) mnkr. Av investeringarna avsåg 198 (278) mnkr nyproduktion.

INTRESSE-ORGANISATIONER

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

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsredovisningen har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsredovisningens innehåll återfinns i den tryckta årsredovisningen.

FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Inom de närmsta åren ser vi ett fortsatt stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser i några av våra bostadsområden, som byggdes under perioden 1965–1975. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark och framförallt öka för gruppen äldre kommande år. Arbetet med energieffektiviseringar fortsätter. Den inslagna vägen, att inom alla verksamhetsområden och produktionsprojekt, utgå ifrån de tre hållbarhetsperspektiven kommer även fortsatt att vara ledstjärna för våra insatser.

Koncernen exponeras för ett antal risker som kan delas in i strategiska-, finansiella- och operativa risker. Alla dessa kan påverka att kraven från ägarna och de uppsatta målen inte kan uppnås. Riskerna bedöms årligen utifrån vilken effekt de har på företagets verksamhet, ställning och resultat. Därefter skapas aktiviteter som

prioriteras utifrån en avvägning av sannolikheten att risken ska inträffa och konsekvensen av den.

Vi följer aktivt trender och utveckling i omvärlden för att i ett tidigt skede fånga upp förändringar inom områden som påverkar företagets strategiska beslut såsom bostadsmarknaden och dess efterfrågan, hyresutvecklingen samt regler och lagstiftning.

Den finansiella risken hanteras genom Umeå kommunkoncerns finanspolicy som beslutats av kommunfullmäktige och syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. De största operativa riskerna är vakanskostnad, driftkostnader, underhåll och nyproduktion, kompetensförsörjning samt it. För att minimera eller i vissa fall eliminera riskerna, finns kontrollaktiviteter som så långt det är möjligt ska ingå som en naturlig del i den dagliga verksamheten.

MÅLUPPFYLLELSE

De krav som ägaren formulerat för bolaget är dels ekonomiska, dels icke-ekonomiska. De ekonomiska avser krav på avkastning och belåningsgrad, medan de icke-ekonomiska främst har utformats som så kallade inriktningsmål med social- respektive ekologisk utgångspunkt. Utfall och måluppfyllelse återfinns i den tryckta års- och hållbarhetsredovisningen. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2018

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 åtta sammanträden där bland annat affärsplanen, företagets verksamhet och styrelsens arbete har följts upp.

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN					
	2018	2017	2016	2015	2014
Nyckeltal					
Nettoomsättning, mnkr	1 021	1 940	1 048	1 024	998
Resultat efter finansnetto, mnkr	143	978	184	174	186
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	301	304	376	317	310
Skuldsättningsgrad, gånger	1,1	1,2	2,6	2,9	3,3
Soliditet, %	43,8	43,1	26,1	24,2	22,3
Belåningsgrad, %	24	25	33	35	39
Direktavkastning, %	3,2	10,9	4,0	4,2	4,5
Avkastning på eget kapital, %	5,7	49,4	13,0	13,5	15,5
Låneränta vid årsskiftet, %	2,4	2,4	2,7	3,0	3,5
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,1	99,5	99,9	99,7	99,4
Medeltal antal anställda	178	181	176	177	183

Nyckeltalsdefinitioner finns i ”Tilläggsupplysningar”.

AB Bostaden i Umeå 55 65 00-2408





RESULTATRÄKNING

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
FÖRVALTNINGSINTÄKTER					
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1	976 022	1 038 655	899 541	965 554
Övriga förvaltningsintäkter	2	45 337	900 992	40 492	22 395
Summa nettoomsättning		1 021 359	1 939 647	940 033	987 949
FÖRVALTNINGSKOSTNADER					
Driftkostnader	3	-437 519	-462 923	-428 901	-458 157
Underhållskostnader	4	-171 896	-185 746	-148 822	-162 798
Fastighetsskatt/avgift		-19 850	-20 402	-18 512	-19 368
Summa förvaltningskostnader		-629 265	-669 071	-596 235	-640 323
Driftnetto		392 094	1 270 576	343 798	347 626
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen	5	-163 094	-169 348	-141 709	-148 539
Bruttoresultat		229 000	1 101 228	202 089	199 087
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-12 115	-19 186	-11 735	-18 795
Övriga rörelsekostnader		-5 523	0	-5 523	-21 424
Rörelseresultat	7-10	211 362	1 082 042	184 831	158 868
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11	2	2	2	2
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0	0	896 178
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	4 909	417	21 280	15 755
Räntekostnader		-72 832	-104 714	-72 808	-104 642
Finansiellt netto		-67 921	-104 295	-51 526	807 293
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 441	977 747	133 305	966 161
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	9 971	11 581
Lämnat koncernbidrag		0	0	-42 353	0
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	0	-4 000
Återföring från periodiseringsfond		0	0	-10 096	0
Resultat före skatt		143 441	977 747	90 827	973 742
Årets skattekostnad	13	-13 836	-10 958	-14 037	-15 367
ÅRETS RESULTAT		129 605	966 789	76 790	958 375

BALANSRÄKNING

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14	5 233 312	5 207 675	4 629 603	4 606 494
Pågående ny- och ombyggnader	15	495 018	315 877	331 413	236 879
Inventarier, verktyg och installationer	16	137 128	152 716	111 330	124 835
Summa materiella anläggningstillgångar		5 865 458	5 676 268	5 072 346	4 968 208
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	17	0	0	5 500	5 500
Fordringar i dotterföretag	18	0	0	683 000	593 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	220	220	220	220
Andra långfristiga fordringar	20	3 005	2 791	2 957	2 730
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 225	3 011	691 677	601 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 868 683	5 679 279	5 764 023	5 569 658
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		3 934	7 426	6 716	3 233
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		5 141	1 924	3 009	9 359
Skattefordran		19 581	12 288	17 698	9 919
Övriga kortfristiga fordringar	21	19 019	8 961	16 060	8 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10 059	6 223	5 397	3 920
Kassa och bank					
Kassa och bank		2	52	2	2
Summa omsättningstillgångar		57 736	36 874	48 882	34 848
SUMMA TILLGÅNGAR		5 926 419	5 716 153	5 812 905	5 604 506

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital	23				
Aktiekapital		438 460	438 460	438 460	438 460
Bundna reserver/reservfond				65 000	65 000
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst				1 719 156	760 781
Årets resultat				76 790	958 375
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 154 787	2 022 493	0	0
Summa eget kapital		2 593 247	2 460 953	2 299 406	2 222 616
OBESKATTADE RESERVER					
Periodiseringsfond	24	0	0	49 400	49 400
Ersättningsfond		0	0	10 096	0
Akkumulerade överavskrivningar inventarier		0	0	103 647	113 618
Summa obeskattade reserver		0	0	163 143	163 018
AVSÄTTNINGAR					
Övriga avsättningar		985	837	873	749
Uppskjuten skatteskuld		143 081	132 178	89 629	75 592
Summa avsättningar		144 066	133 015	90 502	76 341
SKULDER					
Räntebärande skulder	25				
Skuld Umeå kommunföretag AB, koncernkonto		2 979 715	2 919 940	3 033 401	2 965 718
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		76 277	72 048	83 152	57 350
Investeringsbidrag		10 683	0	10 683	0
Skulder till koncernföretag		33 014	32 462	53 321	31 249
Skatteskulder		0	0	0	0
Förskottsbetalda hyror		46 429	49 143	43 928	47 687
Övriga skulder		17 340	21 670	12 292	15 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	25 648	26 922	23 077	24 750
Summa skulder		3 189 106	3 122 185	3 259 854	3 142 531
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 926 419	5 716 153	5 812 905	5 604 506

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		143 441	977 747	133 305	966 161
Årets skatt, kostnadsförd	12	-7 537	-16 859	-7 779	-17 691
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Omklassificering pågående projekt		3 009	25 353	2 570	1 599
Periodisering av avsättning		148	142	124	119
Avskrivningar	4, 5	163 132	169 713	141 747	148 634
Återföring av nedskrivningar		0	-270	0	0
Anteciperad utdelning		0	0	0	-896 178
Realisationsvinst/förlust		5 554	-874 755	5 554	21 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		307 747	281 071	275 521	224 068
Förändringar i rörelsekapital:					
Förändring av fordringar		7 146	18 551	7 287	14 260
Förändring av skulder					
Kassaflöde från den löpande verksamheten		301 274	304 077	276 553	258 818
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av dotterföretag		0	0	0	-50
Fastigheter och inventarier	13-15	-360 885	-403 689	-254 009	-331 002
Försäljning av anläggningstillgångar		0	1 086 348	0	190 169
Förändring av långfristiga fordringar		-214	854	-90 227	-41 160
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-361 099	683 513	-344 236	-182 043
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning/minskning av fastighetslån		59 775	-980 438	67 683	-972 952
Upptagna lån från dotterbolag		0	0	0	896 178
Utbetalda koncernbidrag		0	-7 151	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		59 775	-987 589	67 683	-76 774
Årets kassaflöde					
Likvida medel vid årets början		52	51	2	1
Likvida medel vid årets slut		2	52	2	2
Outnyttjad checkkredit vid årets slut					
Disponibel likviditet vid årets slut		320 285	1 180 060	266 599	1 134 282
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD					
Räntebärande skulder					
Långfristiga fordringar		-2 979 715	-2 919 940	-3 033 401	-2 965 718
Likvida medel		3 225	3 011	691 677	601 450
Räntebärande nettolåneskuld		-2 976 488	-2 916 877	-2 341 722	-2 364 266
OPERATIVT KASSAFLÖDE					
Rörelseresultat					
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		211 362	1 082 042	184 831	158 868
Förändringar i rörelsekapital		171 843	-696 676	149 995	154 085
Kassaflöde före investeringar		-6 473	23 006	43 385	34 750
Investeringar					
Operativt kassaflöde		376 732	408 372	335 858	347 703
Investeringar					
Operativt kassaflöde		15 847	4 683	81 849	16 701

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 2017	438 460		1 055 704	1 494 164
Årets resultat			966 789	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Summa värdeförändringar	0	0	0	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägarfillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2017	438 460	0	2 022 493	2 460 953
Ingående balans per 1 januari 2018	438 460	0	2 022 493	2 460 953
Årets resultat			129 605	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Summa värdeförändringar	0	0	2 689	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägarfillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2018	438 460	0	2 154 787	2 593 247

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	438 460	65 000	614 368	146 414	1 264 242
Disposition av föregående års resultat			146 414	-146 414	
Årets resultat				958 375	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	760 781	958 375	
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägarfillskott			0	0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2017	438 460	65 000	760 781	958 375	2 222 617
Ingående balans per 1 januari 2018	438 460	65 000	760 781	958 375	2 222 616
Disposition av föregående års resultat			958 375	-958 375	
Årets resultat				76 790	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	1 719 156	76 790	2 299 406
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägarfillskott			0	0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2018	438 460	65 000	1 719 156	76 790	2 299 406

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 företagens 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
Kösinredning, 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 obeskickade 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 obeskickade reserver med beaktande av uppskjuten skatt.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT 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	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter				
Bostäder	866 865	929 152	855 684	918 028
Lokaler	93 389	91 622	26 837	27 658
Övrigt	27 240	27 620	27 230	27 620
Avgår outhyrt objekt				
Bostäder	-7 900	-4 743	-7 154	-4 399
Lokaler	-1 791	-2 887	-1 343	-1 328
Övrigt	-1 781	-2 109	-1 713	-2 025
Summa	976 022	1 038 655	899 541	965 554
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Övriga intäkter	29 687	26 237	24 842	22 395
Ersättning brand	15 650	0	15 650	0
Realisationsresultat	0	874 755	0	0
Summa	45 337	900 992	40 492	22 395
NOT 3 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	46 332	49 330	43 270	46 387
Skötsel	84 745	90 750	83 826	90 416
Taxebundna kostnader	82 004	84 921	77 434	80 457
Uppvärmning	90 182	98 650	83 309	93 074
Lokal administration	74 426	60 384	73 450	60 518
Blockhyra Holmsundsbyggnader	0	0	10 969	11 290
Övriga driftkostnader	59 830	78 888	56 643	76 015
Summa	437 519	462 923	428 901	458 157
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat lägenhetsunderhåll	48 696	53 424	46 111	50 841
Övriga underhållsåtgärder	123 200	132 322	102 711	111 957
Summa	171 896	185 746	148 822	162 798
NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN				
Byggnader	146 286	148 253	126 984	129 296
Återföring av nedskrivning byggnader	0	-270	0	0
Inventarier	16 808	21 365	14 725	19 243
Summa	163 094	169 348	141 709	148 539
NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
Administrationskostnader	11 947	19 003	11 586	18 637
Kostnad för revisionsarvode	110	69	91	44
Kostnad för lekmanarevisorer	20	19	20	19
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	38	95	38	95
Summa	12 115	19 186	11 735	18 795
NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT	2018		2017	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	177	37 %	179	36 %
Dotterbolagen	0	0 %	0	0 %
Koncernen totalt	177	37 %	179	36 %
Medelantalet anställda i koncernen	178		181	
Företagsledningen består av 4 män och 2 kvinnor. Styrelsen består av 4 män och 7 kvinnor.				

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER				
Löner och andra ersättningar till vd och styrelse	1 901	1 862	1 901	1 862
Pensionskostnader till vd	588	566	588	566
Löner och andra ersättningar till övrig personal	72 019	70 710	72 019	70 710
Pensionskostnader till övrig personal	7 868	6 989	7 868	6 989
Sociala kostnader	23 180	22 658	23 180	22 658
Summa	105 556	102 785	105 556	102 785

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 4 943 (1 604) tkr.

NOT 9 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	110	86	91	61
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	97	177	97	177
Summa	207	263	188	238

NOT 10 OPERATIONELL LEASING

Leasingtagare				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	1 138	1 460	12 107	12 750
Mellan ett och fem år	571	632	571	632
Senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 709	2 092	12 678	13 382
Leasinggivare				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	90 717	88 152	26 152	25 851
Mellan ett och fem år	166 178	159 760	50 528	44 438
Senare än fem år	81 260	93 022	8 835	8 818

NOT 11 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utdelning från andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2	2	2
Summa	2	2	2	2

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på bankmedel	350	386	16 726	15 725
Övriga ränteintäkter	4 559	31	4 554	30
Summa	4 909	417	21 280	15 755

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader för koncerninterna lån	-72 710	-102 924	-72 710	-102 924
Övriga finansiella kostnader	-122	-1 790	-98	-1 718
Summa	-72 832	-104 714	-72 808	-104 642

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 14 ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2018	2017	2018	2017
Skatt avseende taxerad inkomst	-245	-2 971	0	-2 740
Skatt avseende tidigare taxering	0	-4 015	0	-4 015
Uppskjuten skatt	-13 591	-3 972	-14 037	-8 612
Skatt enligt resultaträkning	-13 836	-10 958	-14 037	-15 367
Avstämning effektiv skatt				
Resultat före skatt	143 441	977 747	90 827	973 742
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-31 557	-215 105	-19 982	-214 224
Andra icke avdragsgilla kostnader	-154	-143	-154	-143
Ej skattepliktiga intäkter	1 759	334	1 612	222
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	-2 334	-2 329	-2 259	-2 253
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnader	28 952	20 388	22 801	21 576
Skattemässig justering vid fastighetsförsäljning	0	-4 690	0	-4 690
Skattefri utdelning från dotterbolag	0	197 159	0	197 159
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-4 015	0	-4 015
Förändring uppskjuten skatt	-13 281	-4 903	-14 037	-8 612
Övrigt	2 779	2 346	-2 019	-388
Redovisad effektiv skatt	-13 836	-10 958	-14 037	-15 367
NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 595 795	7 610 497	6 696 934	6 723 072
Nyanskaffningar under året	74 667	118 338	69 523	115 024
Omklassificerat från pågående arbeten	102 810	189 457	86 124	181 334
Omklassificering	0	-1	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-10 509	-322 496	-10 509	-322 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 762 763	7 595 795	6 842 072	6 696 934
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 388 120	-2 351 296	-2 090 440	-2 072 571
Försäljningar och utrangeringar	4 955	111 427	4 955	111 427
Årets avskrivningar enligt plan	-146 286	-148 251	-126 984	-129 296
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 529 451	-2 388 120	-2 212 469	-2 090 440
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-271	0	0
Återföring av nedskrivning		271	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående planenligt restvärde	5 233 312	5 207 675	4 629 603	4 606 494
Fastigheternas verkliga värde	12 537 000	11 831 000	11 165 500	10 635 000
Verkliga värdet baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderare med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.				
Fastigheternas taxeringsvärden				
Byggnadsvärde	6 518 217	6 361 839	6 192 307	6 100 814
Markvärde	2 896 915	2 817 775	2 784 217	2 738 041
Fastigheternas totala taxeringsvärde	9 415 132	9 179 614	8 976 524	8 838 855
Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.				

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 16 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER	2018	2017	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten	315 877	250 835	236 879	209 277
Kostnad under året	284 960	279 852	183 228	210 535
Omklassificerat till byggnader och mark	-102 810	-189 457	-86 124	-181 334
Ombokning	-3 009	-25 353	-2 570	-1 599
Utgående ack. anskaffningsvärden pågående arbeten	495 018	315 877	331 413	236 879

NOT 17 INVENTARIER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	390 373	398 756	338 525	346 963
Nyanskaffningar under året	1 258	5 498	1 258	5 443
Försäljningar och utrangeringar	-367	-13 881	-367	-13 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 264	390 373	339 416	338 525
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-237 657	-229 552	-213 690	-207 709
Försäljningar och utrangeringar	367	13 357	367	13 357
Årets avskrivningar enligt plan	-16 846	-21 462	-14 763	-19 338
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-254 136	-237 657	-228 086	-213 690
Utgående planenligt restvärde	137 128	152 716	111 330	124 835

	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
NOT 18 AKTIER I KONCERNFÖRETAG		2018		2017	
	Bokfört värde	Justerat eget kapital	Resultat efter finansnetto	Bokfört värde	Justerat eget kapital
Kommunicera i Umeå AB 100 %	2 000	10 481	6 922	2 000	10 482
AB Lokalen i Umeå 100 %	100	76 100	1 340	100	75 255
AB Holmsundsbyggnader 100 %	3 200	25 765	3	3 200	25 570
AB Servicebostäder i Umeå 100 %	100	6 746	1 873	100	5 286
AB Bostaden parkering i Umeå 100 %	50	36	-3	50	50
AB Cama i Umeå 100 %	50	50	0	50	896 228
Summa	5 500			5 500	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 19 FORDRINGAR I DOTTERFÖRETAG	2018	2017	2018	2017
AB Lokalen i Umeå	0	0	436 000	346 000
AB Holmsundsbyggnader	0	0	155 000	155 000
AB Servicebostäder i Umeå	0	0	92 000	92 000
Summa	0	0	683 000	593 000

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt	220	220	220	220
Summa	220	220	220	220

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Andel i HBV	40	40	40	40
Återbäringsmedel HBV	2 917	2 690	2 917	2 690
Andel i bagarstuga	10	10	0	0
Jämkningsmoms	38	51	0	0
Summa	3 005	2 791	2 957	2 730

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Fordran skattekontot	3 777	3 513	3 500	3 442
Diverse övriga kortfristiga fordringar	15 242	5 448	12 560	4 973
Summa	19 019	8 961	16 060	8 415

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Diverse upplupna intäkter	3 404	2 500	1 140	992
Diverse förutbetalda kostnader	6 655	3 723	4 257	2 928
Summa	10 059	6 223	5 397	3 920

NOT 24 EGET KAPITAL

Aktiekapital

43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr

NOT 25 PERIODISERINGSFOND

	2018	2017
Beskattningsåret 2013	3 400	3 400
Beskattningsåret 2015	23 000	23 000
Beskattningsåret 2016	19 000	19 000
Beskattningsåret 2017	4 000	4 000
Summa	49 400	49 400

NOT 26 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN

	Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån %
Räntebindning till			
2019	970 791	1,44%	32,6%
2020	123 062	2,77%	4,1%
2021	70 321	2,29%	2,4%
2022	238 973	3,36%	8,0%
2023–	448 149	1,53%	15,0%
Summa	2 979 714	2,42%	100,0%
Varav kortfristig del av långfristig skuld	970 791		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 3 300 000 tkr varav 2 979 714 tkr är utnyttjat per balansdagen. All bakomliggande upplåning, via Umeå kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018	2017	2018	2017
Sociala avgifter	4 650	4 676	4 650	4 676
Upplupna semesterlöner	7 672	7 074	7 672	7 074
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 326	15 172	10 755	13 000
Summa	25 648	26 922	23 077	24 750

NOT 28 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Fastigo	1 441	1 353	1 441	1 353
Summa	1 441	1 353	1 441	1 353

NOT 29 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2019 överlämnades i slutet av januari till Hyresgästföreningen. Förhandlingar kommer att påbörjas i februari.

NOT 30 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	1 719 155 656 kronor
Årets resultat	76 789 459 kronor
Summa vinstmedel	1 795 945 115 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 2019-02-22

Margareta Rönngren, ordförande
Anders Sellström, vice ordförande
Agneta Lundström
Irma Olofsson
Mattias Karlsson
Leif Lundgren
Eva Maaherra-Lövheim
Bore Sköld
Kristina Ahlenius
Anna-Karin Sjöstrand
Ylva Lifbom
Jerker Eriksson, verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 2019-03-22
Anders Rinzén, Deloitte AB
Auktoriserad revisor

AB Bostaden i Umeå 55 65 00-2408



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 2018-01-01 – 2018-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 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 2018 och av dessas 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 Års- och hållbarhetsredovisning 2018 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 ekono-

miska 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31 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 fortlöppande 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.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvarar för hållbarhetsrapporten, som finns integrerad på sidorna 3–43, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett i enlighet med FARs rekommendation i RevR 12 Revisions yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revisor enligt International Standards on Auditing och god redovisningssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande. En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå mars 2019
Deloitte AB

ANDERS RINZÉN
AUKTORISERAD REVISOR

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostaden i Umeås verksamhet. Vi har biträttas 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 2018. Vi har träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämna av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vidare har vi genomfört en fördjupad granskning med syfte att bedöma huruvida arbetet i bolagsstyrelsen motsvarar de krav som ställs på en aktiebolagsstyrelse samt om formerna för styrelsens arbete är att bedöma som relevanta och ändamålsenliga.

Med utgångspunkt från vår granskning bedömer vi sammantaget 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 11 mars 2019



PER-ERIK EVALDSSON
LEKMANNAREVISOR



EWA MILLER
LEKMANNAREVISOR

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Skattvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
AB BOSTADEN I UMEÅ																			
Berghem																			
27011	Målet 1	55-56	37 507	101 339	30	102	29	6		10	177	9 625,7	55,4	1 014	12	1 698,8	57	606,0	67
27021	Starten 1	55-56	9 239	36 046	21	30	12				63	3 012,0	47,8	1 017	1	26,5	25	338,0	4
27033	Lappkastet 6	64/89/2005	135 529	308 605	228	61	75	39		103	506	21 686,4	45,0	1 382	1	41,1			191
TOTALT					279	193	116	45	0	113	746	34324,1			14	1 766,4	82	944,0	262
Böleäng																			
42011	Melonen 4	67-70	89 511	45 810	12	27	17	12			68	4 823,3	70,9	1 243					56
42012	Melonen 1 (musik)	67	1 619	1 666							0				3	275,0			
42021	Kastanjen 2	67	265 115	16 466	60	60	60				180	9 755,4	160,4	1 600					134
42031	Böle 7:26	77/79	6 261	22 629		17	18				35	2 474,1	70,7	792			22	374,0	16
42032	Böle 7:28	77/79	10 217	41 606		30	30				60	4 518,0	75,3	809			31	527,0	31
42033	Böle 7:30	77/79	32 328	65 828		21	42	21			84	7 266,0	86,5	921			8	136,0	69
42034	Böle 7:31	80	32 328	65 828		21	42	21			84	7 263,0	86,5	923			6	102,0	58
TOTALT					72	176	209	54	0	0	511	36099,8			3	275,0	67	1 139,0	364
Centrala stan																			
01011	Ask 2	82	5 113	18 193		20	3				23	1 287,7	56,0	1 199	1	256,8			4
01012	Ask 1	86	4 268	12 682	7	5	1	2			15	932,6	62,2	1 067	2	313,0	8		3
01013	Ask 3	90	9 657	24 132		4	8	4	4		20	1 824,0	91,2	1 102					6
01021	Mejseln 8	84	34 319	83 478	4	46	34	8			92	5 822,2	63,3	1 222	1	108,2	68	884,0	
01031	Verdandi 1	89	10 166	25 918	14	8	6	2			30	1 841,1	61,4	1 182			9	135,0	6
01071	Hild 5	57	6 234	15 652	2	8	9				19	1 103,2	58,1	1 198	2	74,7			12
01072	Hild 12	72/92	37 493	82 270	52	45	15	1			113	6 254,5	55,4	1 081	7	487,5	48		6
03095	Härmod 10	29/93/97	50 294	57 909	10	15	10	12			47	2 978,5	76,4	1 157	4	401,4	15	104,0	7
03111	Uller 2	67/89	7 127	15 082	4	3	2	6			15	1 143,0	76,2	1 116	2	113,0	4	57,0	10
TOTALT					93	154	88	35	4	0	374	23186,8			19	1754,6	152	1180,0	54
Ersmark																			
24031	Ersmark 31:2	87	8 070	8 163		11	7	4	2		24	1 817,7	75,7	784					27
TOTALT					0	11	7	4	2	0	24	1817,7			0	0	0	0	27
Fridhem																			
27201	Trädgården	2000	52 002	75 132	8	28	12	27			75	5 146,3	71,7	1 192			14	224,0	42
TOTALT					8	28	12	27	0	0	75	5 146,3			0	0	14	224	42
Haga																			
21031	Focken 4	46/75	43 075	21 510		24	8				32	1 904,0	59,5	1 464					17
21051	V:a Bäckgården 23	91	37 078	73 688	5	34	33	17			89	6 262,9	70,4	1 094	1	88,0			71
TOTALT					5	58	41	17	0	0	121	8166,9			1	88,0	0	0	88
Lilljansberget																			
28050	Lyan 1	2006/2008/2015	348 025	488 934	327	376	50	2			755	30 235,4	40,0	1 435			110		137
TOTALT					327	376	50	2	0	0	755	30235,4			0	0	110	0	137
Marieberg																			
25013	Ormslån 28	78	496	2 844		4					4	257,2	64,3	1 046					
25014	Ormslån 31	78	1 829	11 376				4	8		12	1 028,4	85,7	998					
25015	Ormslån 32	78	496	2 844		4					4	257,2	64,3	1 055					26
25016	Ormslån 39	78	2 743	14 536				12	4		16	1 289,2	80,6	1 012					
25023	Grävlingen 20	78	1 419	8 279					8		8	718,4	89,8	1 004					
25024	Grävlingen 23	78	503	2 970		4					4	257,2	64,3	1 069					
25025	Grävlingen 26	78	466	2 970		4					4	257,2	64,3	1 057					22
25026	Grävlingen 29	78	500	2 970		4					4	257,2	64,3	1 057					
25027	Grävlingen 30	78	1 240	7 205					8		8	620,0	77,5	1 030					
25028	Grävlingen 39	78	1 241	7 205					8		8	620,0	77,5	1 023					
25031	Rådjuret 2	78	3 532	13 950		8	4	4			16	1 238,4	77,4	993					4
25032	Rådjuret 17	78	4 331	17 100		10	5	5			20	1 548,0	77,4	999					14
25033	Rådjuret 29	78	3 533	13 950		8	4	4			16	1 238,4	77,1	993					19
25041	Lekoffen 25	79	12 119	70 000		21	40	19			80	6 461,4	80,8	959					67
25051	Igelkoffen 45	79-80	13 291	68 942		19	37	18			74	6 362,2	86,0	948			21	378,0	20
25054	Igelkoffen 2	79	9 283	4 174							0				2	337,0			2
25055	Igelkoffen 74	79	16 338	75 698	1	58	30	10			99	6 950,1	70,2	947			16	288,0	43
TOTALT					1	144	152	80	0	0	377	29360,5			2	337,0	37	666,0	217
Mariehem																			
26023	Trandansen 3	66	44 111	47 505	24	14	10				48	2 596,1	54,1	1 068	10	3 279,5			46
26030	Tjädervinet 1	65/88	19 500	114 422	15	28	39	16	5		103	8 230,9	79,9	976					81
TOTALT					39	42	49	16	5	0	151	10827,0			10	3279,5	0	0	127

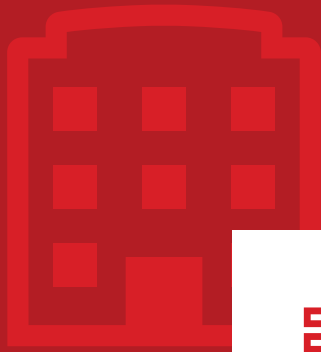
BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Nydalahöjd																			
28011	Drumlinen 1	92	159 724	289 097	6	170	87	45	5	30	343	23 661,9	69,1	1 094	2	168,7			237
28020	Flyttblocket 1	92-93	145 373	281 215	60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 255	2	232,0			269
28030	Rullstenen 1	97	68 129	143 600	137	104	2				243	11 438,9	47,1	1 102					84
TOTALT					203	502	89	45	5	404	1248	56970,6			4	400,7	0	0	590
Röbäck																			
43011	Röbäck 30:81 (Kravatten)	88	50 447	116 711		44	36	40	16		136	11 364,8	83,6	995			28	462,0	68
43051	Röbäck 30:118 (Bäckravinen)	97	9 292	16 630	4	11	8	3			26	1 772,0	68,2	934					24
TOTALT					4	55	44	43	16	0	162	13136,8			0	0	28	462,0	92
Sandahöjd																			
21021	Dröftninggåvan 1	88	80 935	195 858	6	108	36	45	12		207	15 331,6	74,1	1 099	5	373,7	156	1 781,0	8
TOTALT					6	108	36	45	12	0	207	15331,6			5	373,7	156	1781,0	8
Sandbacka																			
21041	Skogslyckan 7	94	12 110	17 832		27				8	35	1 663,8	42,5	1 203	1	208,3			22
21201	Sandbacken 26	2000	9 353	14 489	5	9	5				19	865,3	45,5	1 283	1	328,0			13
TOTALT					5	36	5	0	0	8	54	2529,1			2	536,3	0	0	35
Tomtebo																			
35011	Lyktan 1	97/2001	58 650	95 800	4	68	30	38	6		146	8 828,8	60,5	1 126					88
35021	Alfen 2	92	31 313	59 607	3	29	12	25	4		73	5 902,8	80,9	1 040	3	289,5	39	507,0	26
35031	Gårdsrådet 1	95	44 188	75 200		43	21	38	6		108	6 907,2	64,0	1 068	1	453,6			103
TOTALT					7	140	63	101	16	0	327	21638,8			4	743,1	39	507,0	217
Tunnelbacken																			
32011	Tunnelbacken 1	54/65	36 950	168 322	68	81	55	14	25		243	15 844,3	65,2	917	3	182,8	47	778,0	130
32015	Tunnelbacken 5	93/94	60 061	105 718	1	72	38	12			123	8 923,8	72,6	1 031			45	585,0	50
32016	Tunnelbacken 4	59/64	33 291	42 600	8	16				163	187	3 707,0	19,8	1 284					20
32017	Tunnelbacken 6	63/65	29 024	91 294	45	22	14	28	12		121	8 653,8	73,4	912	2	147,4	40	590,0	69
32021	Karlsborg 1	59/63	3 980	43 685	32	7	14	11	3		67	4 144,5	61,9	910			6	101,0	40
32022	Lustgård 1	62/63	4 791	44 472	7	15		21	7		50	4 299,5	86,0	874			10	166,0	27
TOTALT					161	213	121	86	47	163	791	45572,9			5	330,2	148	2220,0	336
Umedalen																			
12011	Storhässjan 13	89	4 698	12 102		4			8		12	1 070,0	89,2	824			6	96,0	6
12021	Stugan 9	87	15 122	33 860		16	12	10			38	3 129,0	82,3	847			21	336,0	20
12031	Biskopen 2	91	16 589	23 600	5	26	5	6			42	2 512,2	59,8	1 055					36
12041	Pastorn 2	89	39 401	49 346	5	39	25	5	16		90	7 271,7	81,2	991	3	184,6	17	255,0	33
12051	Prosten 2	90	26 250	47 244	4	22	22	9	6		63	5 164,0	82,0	979	1	148,7	16	240,0	32
12052	Prosten 1	91	26 163	45 280		30	20	8			58	4 680,0	80,7	995					44
12061	Missionären 1	91	47 937	68 200		39	42	15			96	7 650,6	79,7	983					85
12081	Skogssnäppan 1	94	35 243	45 600	16	22	14	24			76	5 192,0	68,3	1 000					66
12091	Baldakinen 1	95/96	72 114	117 000		137	18	68			223	12 969,0	58,2	981					141
12201	Smältan 1	92	9 672	20 408		6	6	8			20	1 750,0	87,5	981			6	90,0	17
TOTALT					30	341	164	161	22	0	718	51388,5			4	333,3	66	1017,0	480
Väst på stan																			
02012	Pärilan 18	97	10 292	20 600		5	10	2	3		20	1 596,8	79,8	1 079					16
02021	Kärven 10	2011	51 540	51 800	4	14	20	2			40	2 574,2	64,4	1 429	1	401,0			36
02031	Plogan 26	86	14 304	40 200		33		11	1		45	3 305,7	73,5	1 098					32
02041	Hackan 12	60	6 589	38 285	19	6	22	7	4		58	3 556,5	61,3	941	1	39,5	23	350,0	16
02052	Bagaren 5	61	5 266	16 037		6	10	1			17	1 260,0	74,1	1 093			5	75,0	7
02061	Muraren 7		3 621	8 895							0								
02071	Slöjdaren 2	78	2 088	9 251		6	1	1	1		9	828,4	92,0	893	1	180,0			7
11021	Dalian 2	93	15 868	30 072		24	4	4			32	2 066,3	64,6	1 034	2	467,0			24
TOTALT					23	94	67	28	9	0	221	15187,9			5	1087,5	28	425,0	138
Västra Ersboda																			
22011	Grädden 1	81	10 176	42 652		12	24	6	6		48	3 931,2	81,9	960	1	110,0			45
22021	Måttet 11	81	7 260	32 600		8	20	4	4		36	2 932,4	81,5	978					35
22041	Osten 3	82	12 519	51 800		14	28	14			56	4 704,0	84,0	967					56
22042	Osten 4	83	35 346	101 000	17	39	71	13			140	9 827,4	70,2	963					98
22051	Prästosten 42	81	18 005	82 038	6	21	42	23			92	7 593,0	82,5	946			1	15,0	68
22052	Prästosten 45	82	79 199	112 259	4	88	26	14	6		138	9 415,4	69,6	1 021	4	1 377,0	40	720,0	60
TOTALT					27	182	211	74	16	0	510	38403,4			5	1487,0	41	735,0	362

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
Älidhem																			
33011	Medicinaren 1	67/96	83 769	283 778	30	155	55	6		541	787	22 900,9	29,1	1 232	3	421,0			132
33021	Professorn 2	66	23 635	129 251	23	42	42	6		236	349	10 651,2	30,5	1 155	2	88,7	101	1 313,0	108
33022	Professorn 3	67/96	33 369	164 908	33	36	36	6		388	499	13 216,4	26,5	1 218	4	693,9	77	988,0	22
33051	Docenten 1	69	63 430	236 000	32	68	119	18		352	589	21 138,2	35,9	1 112					131
33060	Preceptorn 2	69	56 927	245 057	10	59	108	10		475	662	21 258,1	32,1	1 146					113
33071	Magistern 1	72/2002	119 820	341 077	27	226	85	68	40		443	29 787,3	66,8	1 013	3	268,4			201
33081	Socionomen 3	73	16 260	95 000	30	34	43	24			131	8 902,3	68,0	949					118
33091	Assistenten 1	71/2012	96 442	259 200	81	129	42	67	32		351	21 666,4	62,7	1 079					156
33101	Amanuenssen 1	71	65 679	144 056	40	52	54	30	16		192	13 312,4	69,3	1 004	1	21,1			159
TOTALT					306	801	584	235	88	1992	4003	162833,2			13	1493,1	178	2301,0	1032
Älidhjärda																			
31011	Kuratorn 1	87	41 393	96 000		68	28	13		17	126	8125,5	64,5	1 072					84
31012	Kuratorn 3	90	51 672	90 547	33	55	21	4	2		115	7241,7	63,0	1 107	1	165,2			80
TOTALT					33	123	49	17	2	17	241	15367,2			1	165,2	0	0	164
Öbacka																			
03081	Laxen 37	85-86	100 628	207 599		65	81	43			189	15 821,2	83,7	1 129	3	74,1	186	1 417,0	25
03082	Laxen 38	85/86	55 654	106 655	6	54	21	20	4		105	7 489,5	70,6	1 207	3	1 017,9			14
03083	Laxen 45	60/96	33 478	40 740	10	13	10	13	2		48	3 208,4	66,8	1 159			8	155,0	21
03191	Sågverket 1	2014/2015	321 020	293 932	32	88	101	8			229	14 081,0	62,9	1 674			157	1 917,3	8
03201	Solvik 1	2010	190 016	199 211	1	98	61	5			165	10 260,2	62,3	1 519			100		
03211	Hunden 11	2011	51 666	48 831		45					45	2 525,7	56,1	1 550			29		
TOTALT					49	363	274	89	6	0	781	53386,0			6	1092,0	480	3489,3	68
Öst på stan																			
03011	Ripån 7	83	5 447	19 434	1	17		6			24	1 550,6	64,6	1 123	1	31,9			16
03021	Tranan 5	82	2 929	10 744	2	9	3				14	836,8	59,8	1 160					8
03031	Höken 13	64	2 564	21 646	3		6	6	6		21	1 995,0	95,0	940	3	57,0			19
03032	Höken 15	62	7 986	49 395	11	24	6	15	3		59	4 243,0	71,9	994			26	494,0	21
03041	Mården 12	59	5 007	15 331	7	27	18	3			55	3 042,5	55,3	1 467			2	31,0	17
03042	Mården 13	57	5 178	12 046	4	4	2	3	3		16	1 084,5	67,8	1 068	1	38,5			
03052	Duvan 16	95/96	28 074	63 200		59	17	6			82	4 740,6	58,1	1 141	1	12,7	14		28
03071	Laxen 43 (Svårtan)	37	26 662	11 106	7	6	10				23	1 332,3	57,9	1 443	1	58,0			4
03101	Tjädern 3	92	3 329	9 233		7	3	1			11	759,0	69,0	1 054					5
TOTALT					35	153	65	40	12	0	305	19584,3			6	140,1	42	525,0	118
Östra Ersboda																			
23011	Byttan 2	82	5 730	20 800		6	12	6			24	1 942,8	81,0	971					
23012	Smöret 1	82	18 876	59 476		33	28	10			71	5 416,8	76,3	988	1	200,8			1
23013	Smöret 2	83	25 087	93 000		28	48	29	1		106	8 660,2	81,6	971					
23031	Mjölken 1	90	47 732	63 365	3	53	28	13	6		103	7 633,3	74,1	1 012	1	106,5			60
23040	Karet 4	91	93 643	125 095	20	96	44	34	8		202	14 415,2	71,4	999	3	415,5			121
23044	Karet 6	92	59 693	78 595		44	28	28	14		114	9 536,9	83,7	963			32	560,0	57
23045	Karet 5	92	15 472	21 560		24	4	6			34	2 600,1	76,5	976			7	105,0	12
23051	Töreln 6	90	7 204	8 968		22					22	930,6	42,3	845					10
TOTALT					23	306	192	126	29	0	676	51135,9			5	722,8	39	665,0	261
UTANFÖR STAN																			
Bullmark																			
53011	Bullmark 4:113	92	5 843	2 716		11	2				13	650,5	50,0	1 012	1	156,4			9
TOTALT					0	11	2	0	0	0	13	650,5			1	156,4	0	0	9
Sävar																			
52011	Sävar 3:82 (Björnen)	78/79	2 226	4 822		7	7				14	1 054,2	75,3	777					13
52013	Sävar 3:85 (Björnen nya)	89	7 256	6 136	3	8	2		2		15	1 163,2	77,5	952					12
52021	Sävar 66:123 (Tavlan)	81	5 587	10 380		10	12	6			28	2 112,0	75,4	959					28
52031	Sävar 19:12 (Duvan)	90	12 606	12 592		20	8	4			32	2 551,8	79,7	894					27
52101	Sävar 10:102	92	9 045	10 475		12	16				28	1 989,2	71,0	823			11		10
TOTALT					3	57	45	10	2	0	117	8870,4			0	0	11	0	90
S:A AB BOSTADEN I UMEÅ			4 619 058	8 811 723	1 739	4 667	2 735	1 380	293	2 697	13 508	751 152	55,6		115	16 561,9	1 718	18 280,3	5 318
AB HOLMSUNDS-BYGGNADER																			
61011	Stjärnan 1	72	6 278	26 600	12	24	33	3			72	4 728,0	65,7	905			13		35
61021	Planeten 1	71	4 000	19 887	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	899			10		27
62011	Urmakaren 1	88	3 693	4 690	3	9	1				13	774,0	59,5	900					10
62021	Maskinisten 27	71/79/80/92/93	63 339	91 010	24	82	76	22	2		206	14 519,9	70,5	897	3	640,8	28		136
62031	Briggen 2	82	3 201	7 761		18					18	1 284,2	71,3	731					18

BOSTÄDER													LOKALER		GARAGE		BILPL.		
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvär-de	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
62041	Briggen 6	64	206	3 802	4	4	4				12	668,0	55,7	846			3	48,0	2
62051	Kocken 1	82	980	2 587		6					6	424,8	70,8	722					3
62061	Loke 1	91	3 007	2 546	1	2	3				6	440,6	73,4	797					
62071	Loke 6	91	4 748	3 453		4	4				8	521,2	65,2	949					1
62101	Fräsaren 1	70	7 114	23 200	22	20	26				68	4 283,8	63,0	819					61
62121	Fjällsippan 2	88/2013	27 735	22 163	6	38	2				46	2 883,8	62,7	1 063					15
62211	Västerbacken 2	88	3 393	3 991		12					12	684,0	57,0	836			1		12
62221	Strandberget 1	88	3 569	3 805		12					12	684,0	57,0	787			1		12
63011	Uppfarten 1	71	13 935	18 243	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	891			11		38
63111	Bäcken 3	64	762	1 981	4	2	2				8	412,0	51,5	775			4	60,0	2
63121	Bäcken 4	90	7 846	6 580		8	8				16	1 104,0	69,0	946					18
63221	Trappan 4	96	1 600	1 897	4		1	1			6	312,8	52,1	899					
63231	Treassen 1	96/80/87	13 290	13 079	2	26	6	1			35	2 342,1	66,9	898					36
63241	Terassen 2	91	5 101	4 319	3	4	4				11	733,1	66,6	890					
63251	Skogsängen 15	65	182	1 955	4	4					8	408,0	51,0	788			9		4
63261	Skogsängen 14	65	369	3 968	4	8	2				14	818,0	58,4	761					4
S:A AB HOLMS-UNDSBYGGNADER			174 348	267 517	111	319	220	33	2	0	685	45 136	66		3	640,8	80	108,0	434
AB LOKALEN I UMEÅ																			
02091	Sandåkern 4	76/79	43 884		8	26	3				37	2 058,3	55,6	1 078	5	8 744,9			42
11061	Kronan 7	95	3 129	5 561	2						2	71,9	36,0	1 169	1	320,4			3
12101	Rödklövern 1	95	3 488	5 863							0				1	476,0			
21011	Liden 2	72	3 328								0				2	682,7			
21032	Focken 5	81	47 016	50 742		14					14	686,0	49,0	1 176	11	8 030,6			19
22053	Prästosten 46	95	13 250	8 866							0				3	1 889,0			15
23061	Krukan 19	96	9 323								0				1	567,0			6
25053	Igelkoffen 3, Servicehus	79	13 655	49 250	13	34	11				58	3 740,1	64,5	1 036	3	1 465,5	8	104,0	27
33041	Odontologen 3	73	2 091								0				2	1 214,0			
33082	Socionomen 2 hab	80	35 434	15 200		3	7	5	1		16	1 403,9	87,7	949	3	3 197,0			19
33084	Socionomen 1	72/92	5 754								0				1	838,7			
34031	Bärnstenen 81	2018	20 549	9 678							0				1	685,0			
35032	Gärdsrådet 2	95	9 535								0				1	1 854,0			
35041	Sjöjungfrun 1	2000	18 359								0				1	2 976,0			18
42013	Melonen 3 (KvG)	2013	11 748								0				1	433,0			
42035	Stenfrukten 64	77	847								0				1	544,0			
61111	Eriksdal 1	90-91	44 020		17	6					23	1 063,1	46,4	984	6	3 632,8			33
62091	Lotusen 1	94	3 662	2 878							0				1	642,0			3
62111	Resedan 3	86/96/98/99	49 949		2	20					22	1 240,2	56,4	945	10	6 727,0	2		37
S:A AB LOKALEN I UMEÅ			339 021	148 038	42	103	21	5	1	0	172	10 264	60		55	44 920	10	104	222
AB SERVICE-BOSTÄDER I UMEÅ																			
11012	Pionen 6	2013	10 416								0				1	433,0			
12042	Pastorn 1	2012	10 453								0				1	433,0			
21211	Lofoten 87	2015	11 958								0				1	433,0			
24071	Skeden 1	2013	10 430								0				1	433,0			
63225	Trappan 7	2010	47 084	23 053		32					32	1 824,8	57,0		1	1 081,9			
S:A AB SERVICE-BOSTÄDER I UMEÅ			90 341	23 053	0	32	0	0	0	0	32	1 825	57,0		5	2 813,9	0,0	0,0	0,0
TOTALT			5 222 768	9 250 331	1 892	5 121	2 976	1 418	296	2 697	14 397	808 376	56		178	64 936	1 808	18 492	5 974

Kommentar

Statistiken avser endast externt uthyrda fastigheter med färdigställda byggnader.



 **Bostaden**

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

Där du känner dig hemma

