

**”Utmaningen för allmännyttan är densamma som för 50 år sedan. Nu gäller det att använda de erfarenheter vi har och göra det ännu bättre.”**

ANN-SOFI TAPANI



# Årsredovisning 2015

 **Bostaden**

Där du känner dig hemma





## Innehållsförteckning

- 3 Det här är Bostaden
- 4 Vd har ordet
- 6 Det hände under 2015
- 8 Om Bostaden
- 9 Våra bostäder
- 11 Vår dagliga verksamhet
- 14 Våra hyresgäster
- 18 Våra medarbetare
- 20 Vårt miljöarbete
- 23 Utsikt mot 2016
- 24 Vår ekonomi
- 26 Förvaltningsberättelse
- 29 Resultaträkning
- 30 Balansräkning
- 32 Kassaflödesanalys
- 33 Noter
- 39 Förslag till vinstdisposition
- 39 Styrelse och ledningsgrupp
- 40 Revisionsberättelse
- 41 Granskningsrapport
- 42 Fastigheter

Medarbetare

186

Echologlägenheter

677

Verksamhetslokaler

192

Solceller Ålidhem

2654<sup>KVM</sup>

Kvartersvärdar

44

Ersboda-  
Bostadendagen3500<sup>BESÖKARE</sup>

Byggt under 2015

185<sup>LÄGEN-  
HETER</sup>

Företagsstart

1953

Lägenheter

15670

## Det här är Bostaden

AB Bostaden är ett kommunalt bostadsbolag vars styrelse utsetts av kommunfullmäktige. Bolaget ägs av Umeå kommunföretag AB som även fastställer ägardirektiven.

### AFFÄRSDRIVANDE ENHETER

Fastighetsutveckling, kundservice, kundcenter och lokaluthyrning

### STAB

Kommunikation och marknad, personal, ekonomi och it

### ÄGER OCH FÖRVALTAR

187 fastigheter (15 670 lägenheter, varav 3 181 enkelrum)

### MARKNADSANDEL

26 procent av totala bostadsmarknaden

### TOTAL YTA

941 256 kvm (873 000 kvm lägenheter, 68 256 kvm lokaler)

### BOKFÖRT VÄRDE PÅ FASTIGHETER

5 250 miljoner kronor

### MARKNADSVÄRDE 2015

Cirka 11,4 miljarder kronor

### OMSÄTTNING

1,024 miljarder kronor

### BALANSOMSLUTNING

5 588 miljoner kronor

### REGISTRERADE I VÅRT KÖSYSTEM

96 240 st (2015-12-31)

### MEDARBETARE

186 anställda (35 procent kvinnor, 65 procent män)

### MEDELÅLDER

47 år

### DOTTERBOLAG

AB Servicebostäder i Umeå, Kommunera i Umeå AB, AB Lokalen i Umeå och AB Holmsundsbyggnader

## Vd har ordet



### **2015 var ett år av färdigställande och slutförande.**

Hållbara Ålidhem färdigställdes, visades för en mängd besökare, och fick ytterligare ett pris – Energidépriset som delades ut av Sveriges energiminister.

Det stora nyproduktionsprojektet vid stranden av Umeälven med 229 lägenheter fördelade i fyra vita hus som reflekterar älvens blå och vita toner, blev klart för inflyttning. Söder om älven pågick en stor renovering av 70 lägenheter, som efter dialog och medverkan från hyresgästerna blev ett uppskattat projekt. Parallellt planerades och upphandlades Sveriges största kombohusprojekt i kvarteret bredvid, som får ett lyft med 180 nya lägenheter under 2016.

2015 var också året då vi med nya metoder lyckades stoppa ökningen av skadedjur – något som kan tyckas vara en liten sak, men som i vardagen kan förstöra tillvaron för människor. Metoden är snabb och effektiv och den negativa utvecklingen har stannat av.

De dagliga förbättringarna och de förändringar som ständigt pågår, parallellt med de stora projekten – har en sak gemensamt. De har kontinuerligt ökat vår kunskap och förståelse, medarbetarna har vuxit och hittat nya lösningar tillsammans med nya samarbetsparter, andra företag, universitet och kommun.

Hållbara Ålidhem blev en bok som berättar om det vi lärt oss. Och före årsskiftet kunde vi sluta ytterligare två samverkansavtal med företagsforskarskolan vid Umeå universitet.

Genom att fokus har legat på att det som ska göras, det ska göras utifrån våra tre hållbarhetsperspektiv, kombinerat med vår värdegrund, har också Bostaden utvecklats ännu ett steg – som företag, som hyresvärd och som arbetsgivare. Helt enkelt som ett allmännyttigt bostadsföretag med allt vad det innebär.

Siffrorna som talar för det finns att läsa om i denna årsredovisning. Det positiva resultatet, den höjda soliditeten, det höga marknadsvärdet, den höga produktiviteten. Men de allra viktigaste siffrorna framgår i vårt nöjdhetsindex och vårt medarbetarindex, i våra låga sjuktal, av alla studiebesök som människor från olika håll velat göra hos oss. De som utgör det mänskliga ”kapitalet” och som ger förutsättningar för att Bostaden ska lyckas leva upp till ägarnas, indirekt Umeåbornas, förväntningar. Jag vill framförallt tacka dem.

**Ann-Sofi Tapani, vd**





**”Det är jättehärligt med mycket bär-  
buskar! Många plockar bär tillsammans.  
Ett härligt tillskott till trivseln.”**

HYRESGÄST | BOSTADENS KUNDUNDERSÖKNING



## Det hände under 2015

Under året släpptes en bok om Hållbara Ålidhem, totalt 185 nya lägenheter färdigställdes och resultatet i kundundersökningen förbättrades – ännu en gång.

### JANUARI

- Bostaden deltar på Umeå universitets arbetsmarknadsdag Uniaden och informerar om verksamheten samt olika yrken inom bolaget.

### FEBRUARI

- Bostaden och Hyresgästföreningen kommer överens om att höja hyrorna med i genomsnitt 1,25 procent. För en normalstor lägenhet på 3 rum och kök blir höjningen cirka 80 kronor per månad.
- Från 1 februari tar Bostaden över förvaltningen för det före detta bibliotekshuset där Umeå kommunföretag står som ägare.
- I samarbete med festivalen Umeå Open ges hyresgästerna chans att vinna en exklusiv spelning hemma i sin lägenhet.

## Umeå Open

### MARS

- Hållbara Ålidhem vinner Energidépriset i konkurrens med 24 andra bidrag. Priset överlämnas av energiminister Ibrahim Baylan under Hållbarhetsdagarna.
- Utemiljödialog inleds med hyresgästerna på Kungsgatan 85. Deras önskemål om bland annat fler lektytor och odlingslådor förverkligas under sommaren.

### APRIL

- Bostadens del i det femåriga EU-projektet Green Citizens of Europe med den egenutvecklade lägenhetsterminalen Echolog har testats avslutas.
- För att upprätthålla bra standard i våra studentkorridorer införs veckovis kompletteringsstädning av de gemensamma utrymmena.
- Tillsammans med bland annat Hyresgästföreningen utbildas ensamkommande flyktingungdomar och gymnasieelever vid Dragonskolan om att bo i hyresrätt via konceptet Boskolan.

### MAJ

- I ett samarbete med Myrorna satsar Bostaden på textilåteranvändning och klädboxar för insamling av textilier placeras ut i sju områden.
- Det vinnande laget i Bostadens årligen återkommande energispärtävling åker till Norra Djurgårdsstaden för att studera framtidens bebyggelse och energilösningar.

### JUNI

- De 46 nybyggda lägenheterna på Lilljansberget (kvarteret Lyan) hyrs ut snabbt och 50 procent av hyresgästerna som flyttar in är 18–24 år.

### JULI

- Alla bostadsområden filmas med quadcopter och de färdiga filmerna publiceras på Bostadens webb.
- Den populära Umeåkonstnären Hanna Karlzon anlitas för en väggmålning i anslutning till en tvättstuga på Gluntens väg.

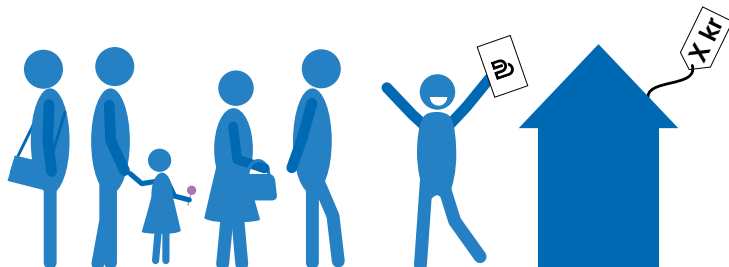
### AUGUSTI

- Tillsammans med Ersboda SK arrangerar vi den årligen återkommande Ersboda-Bostaden-dagen, en mötesplats för människor i området. Bostaden finns på plats med information och gratis popcorn. 3 500 personer deltog under dagen.
- Bostaden deltar på Mariehemsdagen tillsammans med föreningar och organisationer verksam i området.
- Läsarundersökning för kundtidningen genomförs och resultatet visar att totalt 88 procent läser tidningen och 7 av 10 instämmer i att den är lättläst och har en trevlig ton.



### SEPTEMBER

- De tålmodiga hyresgästerna på Geografi- och Matematikgränd bjuds på grillfest för att uppmärksamma att projektet Hållbara Ålidhem nu lider mot sitt slut.
- Renoveringarna på Tranbärsvägen slutförs, de sista hyresgästerna flyttar tillbaka och en invigningsfest arrangeras.
- Bostaden deltar på Umeå universitets välkomstmässa för nya studenter och svarar på frågor om boende samt informerar om hur man söker lägenhet.
- De sista 66 lägenheterna i de nybyggda husen på Hoppets gränd, Öbacka, är uthyrningsklara. Kötiden för att få en lägenhet är 3–5 år och 65 procent av de inflyttade hyresgästerna är mellan 18 och 30 år.



## OKTOBER

- Rivning av de nio husen på Tranbärsvägen inleds. En byggkamera sätts upp och via Bostadens webb kan man följa såväl rivningarna som byggnationerna i kvarteret.
- Energiminister Ibrahim Baylan besöker Hållbara Ålidhem och förutom Bostaden finns även representanter från Umeå Energi, Umeå universitet, samt kommun- och landstingsledning på plats.
- Bostaden finns nu på Facebook och LinkedIn med förhoppningen att ännu fler ska kunna ta del av viktig information, nyheter och tips samt ställa frågor.



## NOVEMBER

- För andra året i rad genomförs den populära ljusfestivalen Höstljus där sju ljusinstallationer sätts upp runt om i Umeå.
- Bostadens öppna bredbandsnät byter namn till Bostnet för att ge de drygt 13 000 nätanvändarna en ännu tydligare koppling till deras boende hos Bostaden och för att öka kännedomen om bredbandsnätet.

# Bostnet

- I samarbete med Lumen Behavior ger Bostaden ut boken Framtidens allmännyttan – hållbar som Ålidhem, i vilken man samlat lärdomar och insikter från projektet Hållbara Ålidhem.
- Bransch- och intresseorganisationen Sabo förlägger sin stora årliga energikonferens till Umeå och Bostaden agerar värd företag. Totalt deltar cirka 220 personer som alla arbetar med energieffektivisering och fastighetsförvaltning i allmännyttiga bostadsbolag.
- I årets kundundersökning som besvaras av totalt 4 087 hyresgäster har Nöjdhetsindex åter ökat med en enhet till 73 (72). Sedan mätningarna startade 2009 har index för nöjda kunder ökat från 60 till 73.

## DECEMBER

- De första symboliska spikarna slås ned för de nio nya kombohusen på Böleäng. Kombohusprojektet som upphandlats via Sabo är det enskilt största i Sverige. Totalt byggs 180 lägenheter.
- De första hyresgästerna flyttar tillbaka till nyrenoverade lägenheter på Tuvgränd och Västra Idrottsallén (Haga). Totalt renoveras 32 lägenheter och hela projektet beräknas klart sommaren 2016.



Klädboxar för insamling av textilier placeras ut i sju bostadsområden.



Erfarenheterna av projektet Hållbara Ålidhem sammanställs i en bok.



Bostadens vd Ann-Sofi Tapani håller välkomsttal vid Sabos energikonferens på Umeå folkets hus, november 2015.

## Om Bostaden

**Bostaden vill erbjuda det bästa boendet i Umeå. Vi är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar cirka 15 700 lägenheter. Vi är den största uthyraren av studentbostäder och hyr även ut kommersiella lokaler.**

### DET HÄR STÅR VÅR VERKSAMHET FÖR I GRUNDEN

Bostaden ska ha långsiktiga perspektiv. De hus som byggs ska stå länge – helst i 100 år. Det vi gör och skapar ska människor se och uppleva varje dag under lång tid framåt. Det innebär också att de beslut som fattas i dag påverkar människor under lång tid framöver. Vi ska även värna om deras grundläggande behov av trygghet. Vår verksamhet påverkar också en stor del av samhällets användning av energi, material och teknik.

### ÄGARDIREKTIVEN

Umeå kommunföretag fastställer ägardirektiven

#### 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.

### FÖRETAGETS VÄRDEGRUND

**Bostaden är en viktig aktör i samhällsutvecklingen och vi engagerar oss i frågor för ett långsiktigt hållbart samhälle. Hela verksamheten baseras på bolagets värdegrund som ska synas i hur vi förhåller oss till varandra, både inom bolaget och till kunder och samhället i övrigt. Det grundläggande förhållningssättet beskriver vi i fyra punkter:**



**Alla människors lika värde** – En positiv tro på människors vilja och förmåga oavsett bakgrund, ursprung, kön eller förutsättningar.



**Öppenhet** – En förutsättning i alla våra kontakter och relationer internt och externt. Den 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 mår och trivs. Med omtanke ska vi bygga och vårda våra hus utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv.



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

**Resultatet i kundundersökningen visar att 73 procent av hyresgästerna anser att ovanstående värderingar stämmer in på Bostaden.**





# Våra bostäder

Umeå kommun beräknas ha vuxit med drygt 10 000 invånare fram till 2024. Bostaden äger 54 procent av hyresrätterna i Umeå och är en viktig del i att utveckla Umeås bostadsmarknad och utgöra ett alternativ på bostadsmarknaden.

## NYPRODUKTION

### MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Bygga 200 lägenheter varav 139 lägenheter på Öbacka såg, 46 lägenheter på Lilljansberget samt gruppboenden.

### Närmare 40 procent av Umeås hyresrätter

Under året färdigställde Bostaden totalt 185 lägenheter, varav 139 på Öbacka och 46 på Lilljansberget. På Mariedal byggdes även ett gruppboende med 6 lägenheter.

Bostaden stod för totalt 38 procent av de hyresrätter som byggdes i Umeå under året.

## OM- OCH TILLBYGGNINGAR

### MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Färdigställa renoveringen av 68 lägenheter från grunden på Böleäng (kvarteret Melonen).

### Omfattande renovering avslutades

Under 2015 färdigställdes det stora renoveringsprojektet på Tranbärsvägen (Böleäng), som bland annat inneburit stambyte, nya tak, uteplatser i bottenplan, nytt fläktsystem med till- och frånluft och en uppfräschad utemiljö. Renoveringen föregicks av omfattande dialoger med hyresgästerna vilket gett resultat då 6 av 10 upplever att boendet förbättrats efter renoveringen och 7 av 10 ger renoveringen omdömet bra eller mycket bra.

### MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Totalrenovera 32 lägenheter på Haga (kvarteret Focken 4).

Pågående!

### Renovering påbörjad

Hösten 2015 inleddes arbetet med att renovera 32 lägenheter på Tuvgränd och Västra Idrottsallén (Haga). Renoveringarna innebär bland annat nya ventilationssystem, stambyte i duschrum, nya fönster och balkongdörrar och uppfräschning av gården. Renoveringarna föregicks av hyresgästdialoger med stort engagemang från hyresgästerna.

Hyresgästerna evakuerades under renoveringen med första återflytt i december 2015. Hela projektet beräknas klart våren 2016.

### MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Påbörja utbyggnad av habiliteringsbad på Ålidhem (kvarteret Socionomen).

### Badet byggs ut

Påbyggnaden som bland annat innebär ombyggnad av omlädningsrum, ny entré och nytt kakel i bassängen har påbörjats under året och beräknas vara klart i maj 2016.



46 nya lägenheter på Lilljansberget nära Umeå universitet.

### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Genomföra insatser för ökad tillgänglighet i befintliga fastigheter i samband med ombyggnadsprojekt.

Pågående!

### Tillgänglighet viktig

I samband med alla ombyggnadsprojekt utförs insatser för ökad tillgänglighet som till exempel tillgängliga entréer. En fördjupad inventering av behovet används som underlag i prioriteringar av insatserna.

### Fortsatt renovering av studentkorridorer

Under året har 14 studentkorridorer på Stipendiegränd (kvarteret Docenten) fått nya spisar och ny ventilation och väggar och tak har målats om.

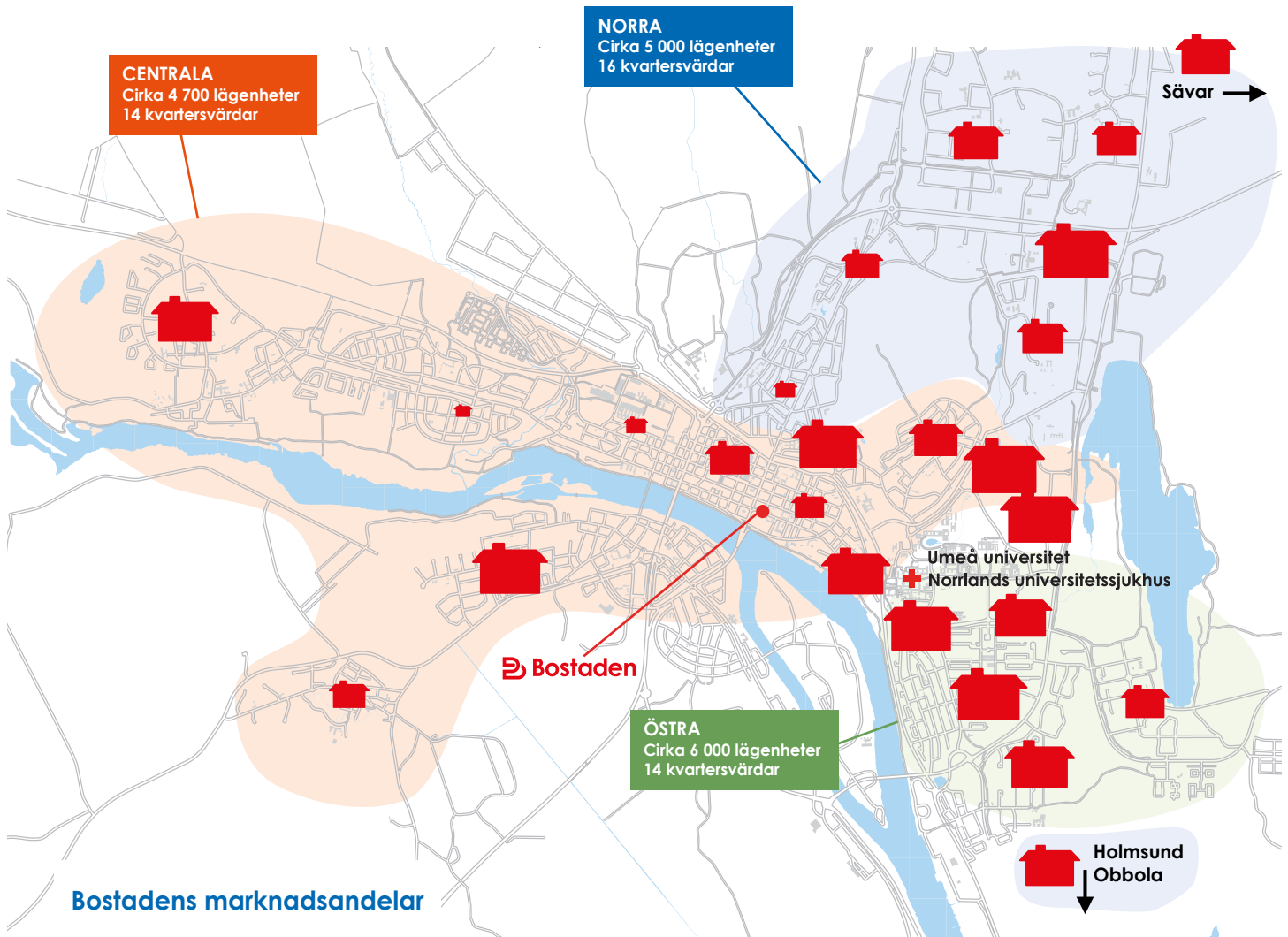
### STORT RIVNINGSPROJEKT PÅ BÖLEÄNG PÅBÖRJAT

Rivningen av totalt 9 hus på Tranbärsvägen (kvarteret Kastanjen) beräknas ta cirka 5 månader och innebär att husen plockas isär bit för bit efter en miljösäkrad och kontrollerad rivningsplan. Stora delar av materialet återvinns eller återanvänds. Det genomförs även omfattande saneringar. Kostnaden beräknas uppgå till cirka 6 miljoner.

### STORT UNDERHÅLLSBEHOV FRAM TILL 2030

En detaljerad inventering i alla våra fastigheter visar att underhållsbehovet är stort. Till stor del beror det på att de stora miljonprogramsområdena Carlshem, Tunnelbacken, Mariehem, Ålidhem och Holmsund är minst 40 år gamla och stora delar av fastigheterna är i behov av renovering 2015–2030. Även fastigheter som byggdes 1991–2000 kommer att vara i behov av stora renoveringsinsatser inom de närmaste femton åren, något som har stor inverkan på vår verksamhet. Uppskattad kostnad för underhållet beräknas uppgå till knappt 4 miljarder under en femtonårsperiod.

## Bostadens områdesindelning



## Bostadens marknadsandelar





## Vår dagliga verksamhet

**Att trivas och må bra i sitt hem är en av de viktigaste och mest betydelsefulla delarna i livet. Vetskapen om det är bärande i vår verksamhet och utformar våra högt ställda mål på bra service till våra hyresgäster.**

### KUNDNÄRA ORGANISATION

Bostaden har en kundnära och decentraliserad organisation. Totalt har vi 44 kvartersvärdar vars kontor är placerade ute i bostadsområdena och som tillsammans med fastighetsskötare, lokalvärdare, service- och drifttekniker säkerställer hög kvalitet i den dagliga verksamheten. Stora beställningar som måleri, mattläggning, städ med mera upphandlas via ramavtal. På reparations- och tekniksidan klarar vi det mesta själva, men toppar i verksamheten som är svåra att förutse och bemanna upphandlas via ramavtal.

### UTEMILJÖER

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Utemiljöerna i bostadsområdena är högt prioriterade och hyresgästerna ska uppleva hög delaktighet i utformningen av dessa.

Pågående!

#### Utemiljön engagerar

Kvartersråden är en viktig kanal för idéer och förslag som rör utemiljöerna.

Bostaden bemannar all skötsel av utemiljön själva. Det bedrivs arbete för ökad delaktighet i utemiljöfrågorna bland hyresgästerna som ges möjlighet att engagera sig vid dialoger i bland annat större ombyggnadsprojekt.

Mindre dialoger som rör utemiljön genomförs kontinuerligt. Hyresgästernas idéer och önskemål tas tillvara och genomförs i samarbete med bland annat kvartersvärd och trädgårdstekniker.

Under året har en äppellund anlagts på Älidhem i samarbete med Umeå kommun. Äppellunden är ett resultat av utemiljödialogerna.

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Möjliggöra fler stadsodlingar i våra bostadsområden.

Pågående!

#### Odling i alla områden

Stadsodlingar finns i alla våra områden och intresset bara växer. Totalt finns ett hundratal pallkragar i hela beståndet.

### TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Sträva efter en hög grad av trygghet och känsla av samhörighet i våra bostadsområden.

Pågående!

#### Fler kvartersråd för ökad grannsämja

Arbete med att öka tryggheten sker kontinuerligt, bland annat genom att se över belysning och ta bort skumma partier. Kvartersråden är en bra möjlighet för ökad trygghet och samhörighet där hyresgästerna ges chans till påverkan av sitt område något som stöttar och uppmuntrar till grannsämja. Totalt finns

ett fyrtiotal kvartersråd fördelade i nästan alla våra områden. Under året har tre kvartersråd tillkommit.

### BOSTNET – BLIXTSNABBT, BILLIGT OCH BUSENKELT

Bostadens öppna bredbandsnät bytte under året namn till Bostnet för att ge nätanvändarna en ännu tydligare koppling till deras boende hos Bostaden och för att öka kännedomen om bredbandsnätet. Bostnet erbjuder flera olika hastigheter från fem internetleverantörer och har en fortsatt tillväxt av kunder. Totalt är 13 385 (13 065) hyresgäster anslutna till nätet. Anslutningsgraden ökar och är i dagsläget cirka 81 procent.

Bostnet erbjuder support 07.00–23.00 alla dagar och har ett helautomatiskt beställningsförfarande som innebär att kunden på ett enkelt sätt kan beställa en bredbandstjänst och snabbt komma igång. Resultat i kundundersökningen visar att 8 av 10 är nöjda med tjänsteutbudet i bredbandsnätet och 6 av 10 är nöjda med prissättningen på bredbandstjänsterna.



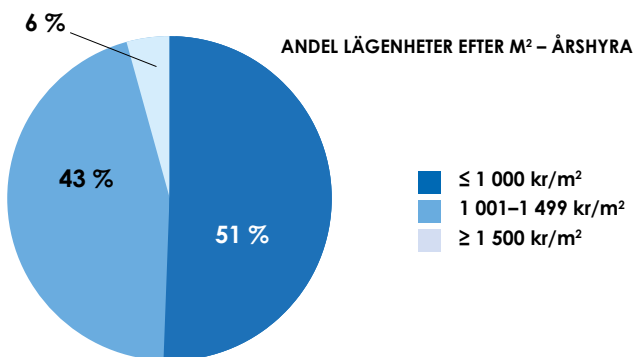
Kvartersvärderna spelar en huvudroll i vår dagliga verksamhet.

## HYRESUTVECKLING

Vår målsättning är att erbjuda prisvärda hyror. Under 2000-talet hade vi något lägre hyresförändringar än riksgenomsnittet men de senaste fem åren har vi nått en nivå som ligger i linje med övriga Sverige. I början av året tecknades ett avtal med Hyresgästföreningen om en hyresjustering med i genomsnitt 1,25 procent från 1 april.

Vår modell för hyressättning, den så kallade Poängen, bygger på att skillnader i hyra ska motsvaras av skillnader i boendevärde enligt hyresgästernas värderingar. Genom modellen kan vi också lätt kommunicera med våra hyresgäster hur deras hyra är uppbyggd.

HYRESUTVECKLING I PROCENT 2011–2015					
ÅR	2011	2012	2013	2014	2015
Procent	2,70	3,00	1,80	2,50	1,25



## FORTSATT EFTERFRÅGAN PÅ LOKALER

Bostaden äger och förvaltar 192 versamhetslokaler. Efterfrågan har under året varit fortsatt hög och vakanserna är få. I början av året övertog Bostaden driften av det före detta bibliotekshuset (kvarteret Idun 1) där Umeå kommunföretag står som ägare. Under året färdigställdes ett gruppboende på Uttervägen (kvarteret Lofoten 87), till- och ombyggnad av lokaler som inhyser habiliteringsbad på Ålidhem (kvarteret Socionomen) påbörjades och projektering genomfördes för ett flyktingboende på Pedagoggränd, Ålidhem (kvarteret Professorn 3). Verksamheten i vård- och omsorgsboendet i Holmsund (kvarteret Resedan) har under året fått flytta på grund av dålig inomhusmiljö.

## RISKKOSTNADER

Antalet vattenskador har minskat, men kostnaderna har ökat på grund av fler större skador. Avloppsskador är fortfarande det stora problemet såväl i antal som i kostnad. En typ av skada som fortsätter att öka är fasadläckage. Snittkostnaden för en vattenskada har under året legat på 61 209 (44 900) kr.

ANTAL SKADOR			
ÅR	2013	2014	2015
Brand	12	17	25
Vatten	357	500	382
Ansvar	4	6	7
Inbrott	5	6	2
Övrigt	128	107	108
TOTALT	506	636	524

SKADEKOSTNADER TKR			
ÅR	2013	2014	2015
Brand	1 188	1 079	973
Vatten	18 108	22 449	23 382
Ansvar	129	19	43
Inbrott	71	23	18
Övrigt	1 313	1 658	1 502
TOTALT	20 809	25 228	25 918

## FASTIGHETSVÄRDERING

Bostaden utför sedan 2010 årliga värderingar av alla fastigheter i beståndet. V&P, Valuation of properties AB har på uppdrag av Bostaden genomfört en extern bedömning av marknadsvärdet per december 2015. Syftet med värderingen är att bedöma de respektive fastigheternas marknadsvärde och utförs som en så kallad beståndsvärdering i programmet Datscha. Vid värdebedömningen har vi använt oss av faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Marknadsvärdet används för att redovisa värdeförändringen och avkastningen för bolagen men också för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov. För AB Bostaden i Umeå med dotterbolag bedömdes marknadsvärdet uppgå till 11,4 (10,9) miljarder kr. Fastighetsmarknaden har utvecklats starkt i Umeå de senaste åren med markant ökade bostadsrättspriser. För hyresrätterna ser vi sjunkande avkastningskrav, som är en del av förklaringen till värdeuppgången.



## MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

### Omvärldsrisker

Vi följer aktivt utvecklingen inom det politiska området när det gäller skatter, avgifter och lagar. För att möta risker med olika driftsrelaterade kostnader har vi en effektiv driftbevakning och genom energieffektiviserande åtgärder minskar vi beroendet och därmed kostnaderna. Prisrisken som uppstår av svängningar i elpriset har vi begränsat genom köpet av fem vindkraftverk, vilka ger kontroll över cirka 50 procent av vår elförbrukning.

Vi har beredskap för större händelser och en krishante- ringsplan uppdateras årligen.

### Finansiella risker

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

Bostadens finansieringsverksamhet regleras i en finansie- ringspolicy. Kommunens internbank och moderbolaget Umeå kommunföretag ansvarar för samordningen av kom- munkoncernens finansiella verksamhet.



Nyrenoverat badrum på Tranbärsvägen, Böleäng.



### Strategiska risker

Efterfrågan på våra hyreslägenheter ökar och vi måste säker- ställa att vi bygger rätt typ och rätt volym bostäder. Vi följer kontinuerligt prognoser för befolkningsstllväxten, söktryck på lägenheter och förändringar i målgrupperna. Vi följer marknadsutvecklingen noggrant och har utarbetade kon- takter med olika aktörer inom kommunen. I dialog med våra ägare utgår vi från Bostadens roll och marknadsandel för att anpassa nyproduktion till befolkningsutvecklingen.

Ska vi klara våra uppsatta mål är det viktigt att processer för plan- och bygglovshandling löper på utan avbrott och att marktillgången är säkerställd.

Vid stora renoveringsprojekt är målet att hålla hyresnivåerna på en nivå som möjliggör kvarboende. Nyproduktionen anpas- sas alltid efter efterfrågan för att minimera risken för vakanser.

För att kunna rekrytera och behålla tillräckligt kvalificerad personal och för att vara en attraktiv arbetsgivare med en verksamhet som präglas av jämställdhet och god arbetsmiljö, jobbar vi systematiskt med en kompetensförsörjningsplan.

### Operativa risker

Bostadens it-säkerhetsarbete omfattar flera komponenter som intrångsskydd, viruskydd, rollanpassad tillgång och även en grundläggande säkerhetsgenomgång i samband med ny- anställning. Vi har idag dubbla serverhallar som medför ökad säkerhet vid yttre påverkan.

Bostaden har bra rutiner för det systematiska arbetsmiljö- arbetet med kontinuerliga utbildningar och delegerat arbets- miljöansvar till verksamhetscheferna.

Vi värnar om att företaget ska ha ett högt anseende och stort förtroende och för att minimera risken för oegentlig- heter följer vi löpande upp policyer och riktlinjer. Kontroll- aktiviteter, både förebyggande och upptäckande, finns inbyggda i våra system men sker även manuellt. Brister i rutiner vid köp av varor och tjänster kan leda till dåliga avtal, högre priser, överprövningar och även brott mot LOU. Genom väl genomarbetade upphandlingsunderlag och kon- troll på våra avtal försöker vi minimera dessa risker.

## Våra hyresgäster

Vi hyr ut studentbostäder, hyreslägenheter och lokaler. För oss är det viktigt att alla våra hyresgäster känner sig trygga, får professionell service och ett boende med omtanke om människor och miljö.

### KUNDNÖJDHET

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Kundnöjdheten ska inte understiga NKI 70 i våra årliga undersökningar.



#### Stor ökning under 6 år

Bostadens årliga kundundersökning visar hyresgästernas bild och upplevelser av bland annat boende, tjänster, service och information. I årets undersökning svarade totalt 4 087 (5 608) hyresgäster, en svarsfrekvens på 38 (50) procent. Mest nöjda är de med hur de blir omhändertagna som hyresgäster, med Bostaden som värd, med sin egen lägenhet och Bostadens bemötande och kompetens.

Nöjdhetsindex, NKI, har ökat med en enhet till 73. Sedan 2009 har NKI totalt ökat med 13 enheter.

I undersökningen svarar 83 (83) procent att de totalt sett är mycket nöjda eller nöjda med sitt boende hos Bostaden, 73 (74) procent tycker att vi står för våra värderingar och 82 (82) procent kan tänka sig att rekommendera oss som hyresvärd.

Något sämre resultat får delar som handlar om sandning i området och hantering av hushållssopor.

### BOENDEINFLYTANDE OCH DELAKTIGHET

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Berörda hyresgäster ska uppleva hög delaktighet och trygghet före, under och efter genomförda insatser i alla ombyggnadsprojekt.

Pågående!

#### Viktigt med delaktighet

Bostadens heltidsanställda ombyggnadsvärd har till uppgift att vara hyresgästernas huvudsakliga kontaktperson vid större ombyggnationer. Under året har hyresgästdialoger genomförts bland annat på Tuvgränd och Idrottsallén (kvarteret Focken 4) enligt den metod som tidigare arbetats fram på Tranbärsvägen (kvarteret Melonen).

Nedan framgår delar av resultatet av enkätundersökningen som återflyttande hyresgäster på Tranbärsvägen besvarade.

#### JAG HAR VARIT DELAKTIG I DIALOGEN



#### RENOVERINGEN HAR FÖRBÄTTRAT MITT BOENDE



#### JAG BLEV MYCKET VÄL ELLER VÄL INFORMERAD



För sjätte året i rad ökar andelen nöjda hyresgäster.

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Hyresgästerna ska erbjudas ökade tillvalsmöjligheter beträffande lägenheternas utrustning och inredning.

Pågående!

#### Populärt göra om köket

I Bostadens webbutik Hemmafint erbjuds hyresgästerna möjlighet att beställa bland annat köksinredning och tapeter till sin lägenhet. Under året har totalt 393 (199) beställningar gjorts. Kökspaket 3 som innehåller skåpluckor, bänkskiva, handtag och stänkpanel och kostar cirka 185 kronor per månad, ger ett stort lyft till köket och har varit väldigt populärt. Totalt har 57 (26) st beställts under året.

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Hyresgästernas upplevelse av att felanmälningar, klagomål och störningar behandlas korrekt och snabbt ska förbättras jämfört med mätningen 2014.

Pågående!

#### Rutin för arbete med störningar

I genomsnitt hanterar vi med hjälp av vår störningsjour cirka 500 störningsärenden efter arbetstid under ett år. Därutöver tillkommer de störningsärenden som inkommer till vår personal. Felanmälningsrutinen har förbättrat kundhanteringen och fungerar idag mycket bra.



Kundundersökningen visar att 85 (85) procent anser att det är lätt att anmäla fel och 73 (73) procent tycker att felen repareras inom rimlig tid. Bland de svarande anser 30 procent att deras anmälda störning inte hanterades bra, mot 32 procent året innan.

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

**Kundernas och hyresgästernas upplevelse av att vi lever enligt vår värdegrund ska öka med 2 procent jämfört med mätningen 2014.**

Pågående!

#### Kontinuerligt värdegrundsarbete

Bostaden har under flera år genomfört ett gediget värdegrundsarbete för alla anställda. Dessutom genomförs årligen värdegrundsutbildningar i tre delar för alla nyanställda. Arbetet fortgår på arbetsgruppsnivå där värdegrunden används som ett stöd i den dagliga verksamheten. Resultatet i kundundersökningen visar att 73 (74) procent av hyresgästerna anser att vi står för våra värderingar.

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

**Hyresgästernas kunskap och förståelse för sambanden mellan hyressättning och deras boende ska öka.**

Pågående!

#### Komplext hyressättningsystem

Redan 2007 började Bostaden sätta hyror enligt systemet Poängen, ett komplext system som bland annat tagits fram i samarbete med Hyresgästföreningen. För att ge hyresgästerna kunskap och inblick i hur hyrorna sätts håller ett informationsmaterial på att arbetas fram. På sin personliga sida får alla hyresgäster information om hyressättningen för sin lägenhet.

#### ERSBODAFONDEN

I ett sponsringssamarbete med Ersboda SK bekostar Bostaden en fond från vilken idrottande barn och ungdomar i området kan ansöka om pengar. Under året har totalt 62 st bidrag i form av bland annat medlemskap samt lag- och träningsavgifter beviljats. Syftet med fonden är att möjliggöra organiserad idrott för barn och ungdomar som bor på Ersboda och är ett viktigt inslag i Bostadens arbete för social hållbarhet.

#### INTEGRATIONSPROJEKT MED UMEÅ FC

I samarbete med Umeå FC och Guif har Bostaden under året bedrivit ett integrationsprojekt där ensamkommande flyktingungdomar ges förutsättning att bygga sociala nätverk och dela en vettig fritidssysselsättning med andra ungdomar. Projektet innefattar bland annat drop in-fotboll och fotbollsträningsgrupper. Under året har i genomsnitt ett tjugotal ungdomar deltagit vid varje träningsställfälle i Älidhemshallen och totalt har över 80 st ungdomar varit med och spelat fotboll.

#### BOSTADEN I DIGITALA KANALER

Under 2015 besöktes vår webb cirka två miljoner gånger. Mest besökta är *Ledigt just nu* samt den personliga sidan. Enligt kundundersökningen får 47 (46) procent av hyresgästerna sin huvudsakliga information via vår webb och 74 (74) procent är nöjda med informationen. Vikten av bra digitala kanaler ökar och endast 12 (12) procent uppger att de i huvudsak vill ha kontakt med oss via telefon.

I oktober inledde vi vår närvaro på Facebook och i slutet av året hade sidan 467 följare, varav 63 procent kvinnor.

Bostadens app, som i första hand vänder sig till bostadsökande, har under året laddats ned 1 410 (1 180) gånger.



Drop-in-fotboll för ensamkommande flyktingungdomar.



Via webben beställer hyresgäster enkelt bredbandstjänster.



### SYSTEMATISKT ARBETE MED STUDENTPRÖVNING

Under året har det systematiska arbetet med att säkerställa att studentbostäder endast används av studenter fortsatt. Som ett resultat av detta har 85 avtal sagts upp och återgått till studenters förfogande.

Särskild uppmärksamhet har riktats mot hantering av olovlig andrahandsuthyrning, något som gett tillbaka 51 (44) lägenheter till vår bostadskö.

### SAMVERKANSAVTAL MED KOMMUNEN

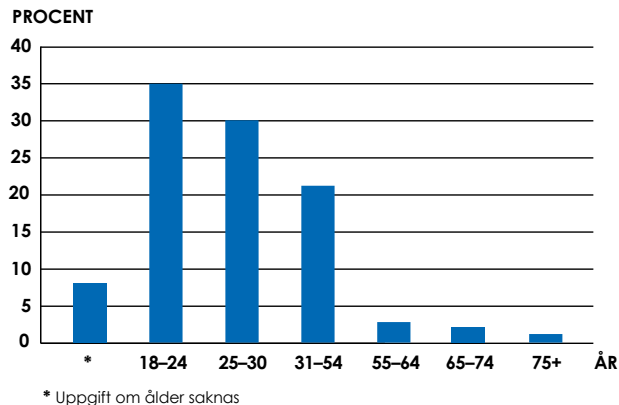
Bostaden har ett väl fungerande samarbete med Umeå kommun som innebär att vi årligen tillhandahåller ett antal bosociala lägenheter till Socialtjänsten, Kvinnofrid och Viva introduktion. Fördelningen av lägenheterna regleras från år 2015 i två separata avtal. Maximalt antal bosociala lägenheter baseras på föregående års omflyttningar. Totalt omfattar avtalen cirka 350 lägenheter.

### NÅGOT MINSKADE KÖTIDER

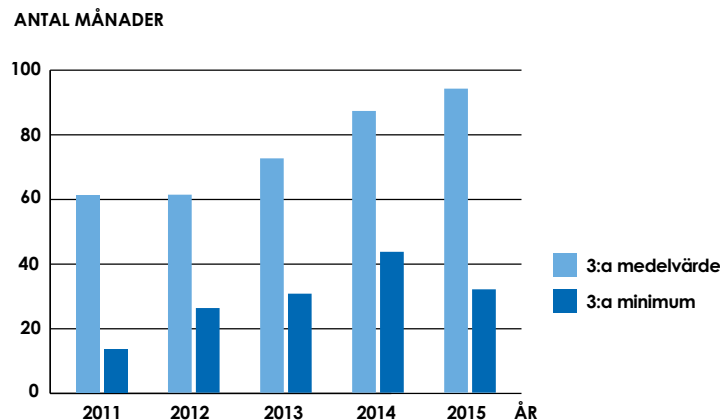
Under året har antalet registrerade i vårt kösystem ökat till 96 240 (87 358) st. Söktrycket på varje ledig lägenhet har under året legat på i snitt 64 (57) intresseanmälningar. Kortaste kötid för att få en 3:a låg under året på 2 år och 8 månader, mot 4 år 2014. Kortaste kötid för att få en 3:a låg på 3 år och 2 månader, ungefär samma som ifjol. Lättast är det att få en lägenhet i mindre centrala områden som Holmsund, Obbola, Ersboda och Umedalen. Uthyrningsgraden är fortsatt hög och har under året legat på 99,7 (99,5) procent.

Under året har omflyttningsgraden legat på 18 (18) procent för vanliga lägenheter och 44 (47) procent för studentbostäder.

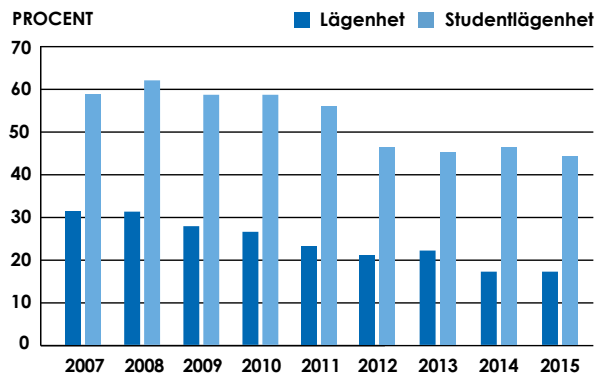
ÅLDERSFÖRDELNING HYRESGÄSTER ALLA BOSTÄDER 2015



KÖTIDER I MÅNADER 2011-2015



OMSÄTTNING AV LÄGENHETER 2007-2015





A photograph of a dining table with a vase of wheat, glasses of water, and a plate of bananas. The scene is brightly lit, likely from a window in the background. The table is set with several clear glasses of water and a plate of bananas. A white ceramic vase with a floral pattern holds a bundle of dried wheat stalks. The background is slightly blurred, showing a lamp and a window.

**”Utan Bostadenfonden hade hälften  
av de barn jag tränar inte haft  
möjlighet att delta.”**

TRÄNARE FÖR ERSBODA SK OM BOSTADENFONDEN

## Våra medarbetare

Vi vill genom tydlighet, öppenhet och delaktighet skapa arbetsglädje, sammanhang och mod att våga se saker ur nya perspektiv. Och resultatet i vår medarbetarundersökning visar på engagerade medarbetare som trivs.



GENOMSNIITTSMEDARBETAREN är en 47-årig man som har jobbat hos Bostaden i 15 år. Han tar ut 14 motionstimmar per år och är sjuk mindre än 5 dagar om året.



### ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

#### MÅL FÖR ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA:

Öka andelen långtidsfriska och minska sjukfrånvaron.

Pågående!

#### Friskvård – stöd för en sund livsstil

Den ökade långtidssjukfrånvaron under året beror till stor del på att ett fåtal anställda varit sjukskrivna under lång tid, vilket ger stort utslag på resultatet. Det är viktigt att bevaka om de försämrade sjuktalen är tillfälliga eller pekar på en trend inom företaget.

Ett medvetet arbete för att främja hälsa och minska sjukfrånvaron pågår kontinuerligt i företaget. Tretton hälsoinspiratörer från olika yrkesgrupper arrangerar och sporrar till gemensamma aktiviteter, bland annat den årligen återkommande hälsodagen.

#### Arbetsmiljö i samverkan

Det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs i samverkan enligt lokalt samverkansavtal. Under året har en sammanställning av generella risker i arbetsmiljön tagits fram. Där framgår vilka lagar och författningar som berör området samt vad vi gör i förebyggande syfte.

#### Engagerade medarbetare som trivs

I den årliga medarbetarundersökningen ökade medarbetarindex för femte året i rad till 84 (81) procent. Resultatet visar på stort engagemang, framtidstro, att man har kontroll över arbetssituationen och upplever arbetet meningsfullt. Den ger även ett gott betyg till ledarskapet. Områden att förbättra är

bland annat möjligheten till egen utveckling, uppmaning och hantering av utvecklingsförslag samt kommunikation från ledningen ut i organisationen.

#### MÅL FÖR ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA:

Göra Bostadens mål kända för alla anställda. Målen ska konkretiseras för varje arbetsområde så att samtliga medarbetare har tydliga mål att arbeta mot.

Pågående!

#### Tydliga mål för alla

Den av styrelsen antagna affärsplanen kommuniceras ut till samtliga medarbetare vid arbetsplatsträffar, där målen bryts ned på verksamhetsnivå och verksamhetsplaner utarbetas. Efter årets slut återkopplas resultatet på samtliga enheters arbetsplatsträffar. Medarbetarundersökningen visar att man upplever att målen har blivit tydligare, såväl företagets övergripande mål som målen inom det egna arbetsområdet.

### JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

#### MÅL FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD:

Arbeta för en jämnare könsfördelning inom företaget totalt, men framför allt inom administrativa och tekniska arbeten.

Pågående!

#### Kompetensbaserad rekrytering

Genom en kompetensbaserad rekryteringsmetod, val av formuleringar och bildspråk i annonser samt möjlighet till interna karriärvägar arbetar vi för jämnare könsfördelning och större etnisk mångfald.



**MÅL FÖR KOMPETENSFÖRSÖRJNING:**

Arbeta för att öka andelen anställda med utomnordisk bakgrund i företaget. Mäts i personalstatistik.

**Pågående!****Sommarjobb och praktik**

För att öka mångfalden och säkerställa framtida kompetensförsörjning tas praktikanter och feriearbetare emot. Under 2015 har Bostaden tagit emot praktikanter från gymnasieutbildningar, universitetet och via arbetsmarknadsinsatser. Under sommaren tar Bostaden emot feriearbetare och sedan några år tillbaka har vi i samarbete med Umeå socialtjänst tagit emot ensamkommande flyktingungdomar. Under 2015 arbetade 11 flyktingungdomar med fastighetsskötsel i våra bostadsområden. En student anställdes också för att fungera som handledare under perioden.

**KOMPETENSFÖRSÖRJNING****MÅL FÖR KOMPETENSFÖRSÖRJNING:**

Hos allmänheten bidra till ett ökat intresse för utbildningar och yrken inom bygg och förvaltning.

**Pågående!****Generationsväxling pågår**

Under 2015 uppgick personalomsättningen till 6 procent. På grund av ökad konkurrens om kvalificerade specialister inom branschen har det blivit viktigare att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens.

För att profilera Bostaden som en framtida arbetsgivare jobbar vi för att nå ut till elever och studenter på gymnasie- och högskolenivå. Vi deltar i alla större lokala rekryterings- och utbildningsmässor och samverkar med utbildningsanordnare och branschföretag.

**MÅL FÖR KOMPETENSFÖRSÖRJNING:**

Arbeta för att allt utvecklingsarbete ska genomföras av Bostadens värdegrund.

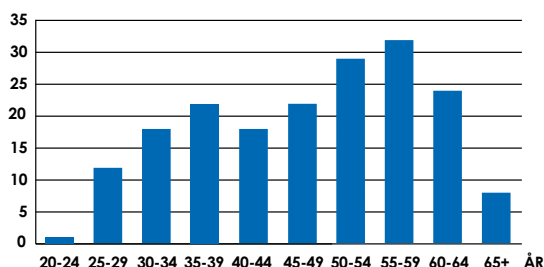
**Pågående!****Kontinuerlig kompetensutveckling**

Vi jobbar kontinuerligt med kompetensutveckling. Under året har 95 medarbetare fått utbildning i bemötande av hot och våld. Det har även genomförts utbildning i Ecodriving och Bostadens värdegrund. Utöver det har personal fått gå öppna utbildningar utifrån individuell utvecklingsplanering.

En väl genomförd och systematiserad introduktion är en förutsättning för att alla medarbetare ska känna till helheten, Bostadens värderingar samt sin roll i företaget. Två gånger per år genomförs därför ett introduktionsprogram. Introduktionen fördjupas inom den egna enheten och uppföljningar genomförs inom sex månader.

**ÅLDERSFÖRDELNING BLAND PERSONALEN**

ANTAL

**KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLD PERSONAL 2015**

Antal anställda	186 st	
Kvinnor	66 st	35 %
Män	120 st	65 %
Medelålder		47 år

**SJUKFRÅNVARO PERSONAL 2015**

Sjukfrånvaro	4,50 %
Lång sjukfrånvaro (sammanhängande sjukfrånvaro, mer än 60 dagar)	1,43 %
Långtidsfrisk (andel anställda med max 5 dagars sjukfrånvaro senaste 12 månaderna)	65 %

**PERSONALOMSÄTTNING 2015**

Totalt	5,98 %
Tjänstemän	4,84 %
Kollektivanställda	6,56 %

**MÅL UR PERSONALPLAN 2015**

NYCKELTAL ATT FÖLJA	RESULTAT 2014	RESULTAT 2015	MÅL 2016
Medarbetarindex %	81	84	≥ 80
Tydlig målsättning %	76	77	≥ 80
Etnisk mångfald %	6,6	*	6,7
Långtidsfrisk %	75,8	65,0	75
Sjukfrånvaro %	3,3	4,5	3,3

\* Mättes senast 2014.



# Vårt miljöarbete

**Bostaden satsar hårt på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Vår syn på vikten av ett mer hållbart samhälle speglar sig bland annat i de ekologiska målen som hela organisationen jobbar hårt för att nå.**

## ENERGIFÖRBRUKNING/ANVÄNDNING

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

All köpt eller egenproducerad energi ska komma från förnyelsebara källor år 2018.

**Pågående!**

### Minskad belastning sedan 2007

Den egenproducerade energin kommer framförallt från våra fem vindkraftverk. Under 2015 uppgick produktionen till 24 300 000 kWh, den högsta vi haft. Egenproduktionen motsvarade cirka 64 procent av fastighetselen.

De 2 654 kvm solcellerna på Ålindhem producerade under året cirka 350 000 kWh el, vilket är ungefär 40 procent av fastighetselen i området. Satsningarna på energiproduktion genom sol och vind har sedan 2007 minskat vår belastning med cirka 90 miljoner kWh.

Den köpta elen kommer från en externt upphandlad leverantör och fjärrvärme levereras från Umeå Energi. Under året har ett nytt upphandlingsunderlag för ny elleverantör tagits fram. Där ställs kraven på att all el ska vara förnybar.

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Företagets energiförbrukning i fastigheterna ska årligen minska med cirka 3 kWh/kvm/år jämfört med året innan. Den sammanlagda minskningen mellan 2007 och 2020 ska vara 20 procent.

**Pågående!**

### Insatser som börjar ge resultat

Energianvändningen per kvadratmeter har minskat med 3 procent, eller 4 kWh per kvm/år, till 132 kWh per kvm/år och uppnår därmed årets målsättning.

### Kvicksilverlampor byts ut

Arbetet med att byta ut kvicksilverlampor har fortsatt och vid årets slut var 4 600 armaturer utbytta till energieffektiva och miljövänliga armaturer. Vi räknar med att ha bytt ut alla kvicksilverlampor till alternativ utan kvicksilver år 2017.

## KUNSKAP OCH ENGAGEMANG

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Öka engagemanget i och kunskapen om miljöfrågor bland såväl hyresgäster som medarbetare. Vårt miljöarbete ska vara känt av 60 procent av kunderna och 100 procent av medarbetarna 2016.

**Pågående!**

### Engagerad personal

Kännedomen om miljöarbetet bland personalen är något lägre än föregående år, 95 (96) procent och andelen som känner engagemang i miljöarbetet ligger kvar på 76 procent. Minskningen kan bero på ett ökat antal pensionsavgångar och flertalet nyanställningar de senaste åren.

### Ökad kännedom bland hyresgästerna

Hyresgästernas kännedom om miljöarbetet har ökat till 42 (40) procent. Kontinuerlig information om miljöarbetet har presenterats på webb, i kundtidning och i digitala nyhetsbrev.

### Nytt gränssnitt testas under 2016

I samarbete med leverantören av Echolog och Umeå universitet samt med bidrag från Energimyndigheten har det tagits fram ett nytt gränssnitt som ska testas och utvärderas under 2016.

Echolog installeras i alla nya lägenheter och fanns i slutet av 2015 i totalt 677 st.

## AVFALLSHANtering

Idag saknar totalt ungefär 300 lägenheter källsortering i sitt direkta område och cirka 800 saknar matavfallssortering, trots ambitionen att nå 100 procent. Den främsta orsaken är begränsade utrymmen där kostnaden för att bygga om blir för hög sett till nyttan. Nya avfallshanteringsmål har utarbetats under 2015.

### Samarbete med Myrorna

Under året har vi tillsammans med Myrorna placerat ut totalt 7 st klädåteranvändningsboxar i våra områden. I slutet av 2015 hade 10 346 kg textilier samlats in.

## TRANSPORTER

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Effektivisera interna transporter genom att årligen minska antalet körda mil per kvm uthyrd yta.

**Pågående!**

### Minskade utsläpp

Till och med 2015 har utsläppen minskat med 17 procent, även om utsläppen förra året ökade från 63 624 kg till 70 976 kg. Ökad körsträcka på grund av fler reparationer är en anledning, minskat antal etanolbilar en annan.

Målsättningen om minskade antal körda mil har inte uppfyllts, istället ökade transportererna med 5 procent per debiterbar yta.

### UTSLÄPP AV CO<sub>2</sub> OCH ANTAL KÖRDA MIL INOM FÖRETAGET

ÅR	2012	2013	2014	2015
Antal körda mil, servicebilar	35 490	37 190	39 011	41 484
Utsläpp av koldioxid, kg	61 207	58 342	63 624	70 976

Antalet bilar har under året ökat med tre till 65 st, bland annat på grund av ökad förvaltning och ett projekt med utdelning av brandfiltar.





AKTIVITETER FÖR ATT NÅ UPPSATTA EKOLOGISKA MÅL	PÅGÅENDE	SLUTFÖRT
Byta alla kvicksilverlampor till alternativ utan kvicksilver, totalt 7 000 lampor.	▶	
Vidareutveckla vår lägenhetsterminal Echolog, för att ytterligare motivera våra hyresgäster att bli mer miljöanpassade.	▶	
Erbjuda laddmiljöer för elbilar i samband med nyproduktion och på Hållbara Ålidhem.	▶	
Vidareutveckla gröna parkeringsköp.	▶	
Möjliggöra användningen av bilpoolssystem för både hyresgäster och anställda. Minst ett område ska utgöra testområde för bilpoolssystem.	▶	
Definiera krav på våra byggvaror som ska uppfylla förutbestämda bedömningsgrunder för val av byggmaterial.		✓
Se till att nya golvmattor är fria från ftalater.		✓
Arbeta för att nya lekplatser ska vara fria från gifter som kan påverka barn.	▶	
Testa och utvärdera användningen av hållbara, långlivade och klimatsnåla byggmaterial i ett pilotprojekt.	▶	



### Solcellsdrivna laddstolpar

På nya Geografigränd ska laddstolpar som drivs av solceller sättas upp och i all nyproduktion förbereds för att kunna installera laddstolpar för elbilar.

## BYGGANDE OCH MATERIAL

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Nyproducerade lägenheter ska använda maximalt 65 kWh per kvm (A-temp) och år.

Pågående!

### Kravställd energianvändning

Vid nyproduktion ställs kravet om en maximal energianvändning på 65 kWh/kvm och år. Den faktiska energianvändningen beror till stor del på hyresgästernas beteende och användning av energi. Husen som byggts de senaste åren har haft en energianvändning på mellan 68 och 87 kWh/kvm och år.

### Kriterier har tagits fram

Under året har vi gått med i Byggvarubedömningen, ett verktyg för att värdera byggvarors hälso- och miljöpåverkan. Kriterier för vad som ska gälla vid ny- och ombyggnadsprojekt har tagits fram och verktyget har använts i tre projekt.

Arbetet med ett webbaserat kemikalieregister, vilket innebär uppdaterade säkerhetsdatablad och möjlighet att bedöma kemikalier har under året fortsatt. Personalen har fått utbildning i kemikaliehantering och en rutin för hantering och inköp av kemikalier har tagits fram.

### Rutin för giffria lekplatser

Vilka material som ska användas när lekplatser byggs och renoveras har definierats och en rutin för bland annat arbetsätt har tagits fram.

### 70 ton mindre koldioxidutsläpp

Arbetet med att ersätta plastmattor med linoleummattor vid underhållsinsatser av lägenheter fortgår. Förändringen i materialval har minskat utsläppen av koldioxid med cirka 70 ton per år.

### HÅLLBARA ÅLIDHEM

Under året avslutades arbetet på Hållbara Ålidhem. Bland annat installerades så kallad lastsyrning av värme och varmvatten för att kunna använda husen som varmlager under morgontimmarna, när energianvändningen är som högst. Åtgärden minskade förbrukningen av fjärrvärme med cirka 7 procent.

Under året togs boken ”Framtidens allmännyttan – hållbar som Ålidhem” fram i samarbete med Lumen Behavior. Boken presenterar lärdomar och insikter från idé till genomförande via såväl Bostadenanställda som hyresgäster och entreprenörer och lanserades i samband med Sabos stora energikonferens Energikicken, där Bostaden var värdföretag.

### SAMARBETE GER VÄRDEFULL KUNSKAP

Bostadens doktorandprojekt genom Företagsforskarskolan avslutades under 2015 och doktorsavhandlingen redovisas i mars 2016.

Två nya ansökningar till Företagsforskarskolan beviljades under 2015. Doktoranderna påbörjar sina avhandlingar under 2016, vilket kommer att bidra till ytterligare viktiga kunskaper för att bygga ett hållbart och konkurrenskraftigt Bostaden. De två doktoranderna handleds via Handelshögskolan och Institutionen för tillämpad fysik och elektronik vid Umeå universitet.



## Utsikt mot 2016

Under kommande treårsperiod är vår ambition att bygga 180–200 lägenheter per år. Vi kommer dessutom att använda alla resurser vi kan frigöra till upprustning.

### UMEÅS BEFOLKNINGSUTVECKLING

För att nå målet om 200 000 invånare år 2050 behövs en årlig tillväxt på 1,5 procent. Enligt Umeå kommun uppgick den totala befolkningsökningen i Umeå till 1 264 personer under 2014. Den totala ökningen fram till 2024 är prognostiserad till 10 896 nya invånare vilket innebär ett behov på cirka 5 188 bostäder. Planberedskapen i Umeå är god och det finns utrymme för mellan 8 300 och 9 400 bostäder i framtagna områden. Det kommer sannolikt att medföra att bristen på bostäder till framförallt unga och studenter avtar.

Fram till och med 2018 räknar Umeå kommun med att 2 489 bostäder ska vara färdigställda. Sett till Bostadens marknadsandel på 26 procent innebär det att vi ska bygga 180–200 lägenheter per år.

### KOMMANDE UTMANINGAR

En viktig utmaning är hur vi kan mobilisera resurser till det stora underhållsbehovet, vilket efter grundlig inventering beräknas uppgå till 250 miljoner kronor per år de närmaste femton åren.

Den kommande treårsperioden kommer vi att använda alla resurser vi kan frigöra till upprustning. Högre intäkter eller lägre kostnader än budgeterat innebär att resurserna fördelas om till underhåll.

#### PLAN FÖR NYPRODUKTION

	Ant lgh	Start	1:a inflytt	Färdigt
Tranbärsvägen (Kastanjen)	180	2015	2016	2017
Öst på stan (Mården)	160	2016	2018	2018
Ö Kyrkogatan (Focken 5)	70	2016	2017	2018
Gruppboende, Carlshem	11	2016	2016	2016
Förtätning Historiegränd, Ålidhem	180	2017	2018	2019
Sävar	24	2017	2018	2018
Storgatan (Laxen 43)	25	2017	2018	2018
Seniorboende, Carlshem	65	2017	2018	2019

### STORT UNDERHÅLLSBHOV FRAM TILL 2030

En detaljerad inventering av underhållsbehovet i alla våra fastigheter visar att underhållsbehovet är stort. Det beror till stor del på att de stora miljöprogramsområdena på Carlshem, Tunnelbacken, Mariehem, Ålidhem och Holmsund är minst 40 år gamla. Stora delar av fastigheterna kommer därför att vara i behov av renovering 2015–2030. Även fastigheter som byggdes 1991–2000 kommer att vara i behov av stora renoveringsinsatser inom de närmaste femton åren.

### Prioritering av insatser

Vi kommer att tvingas göra hårda prioriteringar och är medvetna om att det kan komma att uppstå ett missnöje hos de hyresgäster som får fortsätta bo i fastigheter med undermåligt fastighetsunderhåll. Insatserna rangordnas så här:

1. Säkerhet och myndighetskrav – allting som medför en risk för personskador.
2. Skalskydd – husets viktigaste delar som tak och fasad, för att undvika större följdkostnader.
3. Skadeförebyggande åtgärder – som nämnts tidigare ligger mycket av detta i tid för underhåll.
4. Energiåtgärder – vi värnar om miljön och försöker alltid hitta metoder för att förbättra våra energivärden.
5. Övriga underhållsåtgärder – till exempel tillgänglighetsåtgärder.

### ÖVRIGA PROJEKT 2016

- Införa betalparkering för besöksparkeringar och ordna fler uthyrningsbara parkeringsplatser.
- Fortsatt upprustning av studentkorridorer.
- Utveckla webbutiken
- Se över intervaller för inre underhåll.
- Utöka textilåtervinning.
- Ersätta bensinbilar med elbilar samt utöka bilpool för tjänstepersoner.
- Utveckla kvalitetssystemet Kosmos.
- Utveckla externa webben.



## Vår ekonomi

Vi har under året nått ett bra resultat trots stora utmaningar med bland annat underhållsbehov och höga produktionskostnader.

### MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Soliditeten ska uppgå till lägst 22 procent under perioden.

### MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Drifnetto exklusive underhåll (superdrifnetto) ska för 2015 uppnå lägst 535 miljoner kronor.

### FINANSIERING

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

#### Utvecklingen av finansnettot under året

Bostadens finansnetto uppgick till -123 (-142) miljoner kronor. Under året har de räntebärande skulderna minskat med 65,5 miljoner kronor, samtidigt som genomsnittsräntan sjunkit från 3,5 procent till 3,0 procent. Det tillsammans har gjort att det finansiella nettot förbättrats med 19 miljoner kronor.

#### Soliditet

Under åren har soliditeten haft en uppåtgående trend och var vid årets slut 24,2 (22,3) procent. Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 procent av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 35 (39) procent.

#### Likviditet

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 0 (0) miljoner kronor varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 168 (102) miljoner kronor.

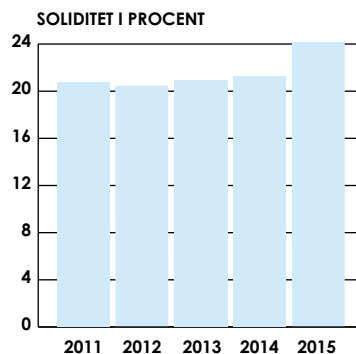
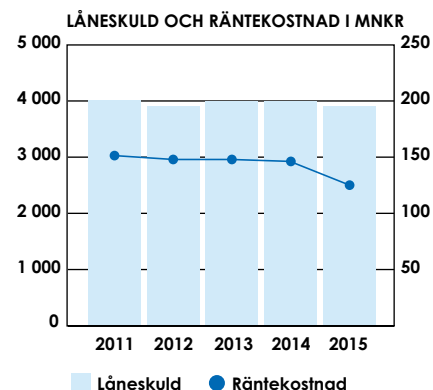
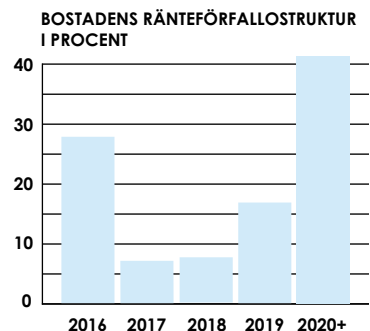
### RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 174,0 (186,0) miljoner kronor. I resultatet ingår återföring av nedskrivningar i förvaltningen med 2,0 (26,6) miljoner kronor. Det höga resultatet kan förklaras med de nya redovisningsprinciperna som infördes under 2014. Mycket av de underhållsåtgärder som tidigare har redovisats över resultaträkningen redovisas nu som komponenter i balansräkningen. Resultatet från den operativa verksamheten följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.

#### Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortsatt mycket hög 99,7 (99,4) procent. Den totala hyresökningen uppgår till 36,2 miljoner kronor. Ökningen är lika fördelad mellan nytillkomna lägenheter som färdigställt och hyresjusteringar som genomförts de två senaste åren. Bostäderna står för 90 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 bredband.





**MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:**

Bolagets långsiktiga direktavkastning på totalt fastighetskapital ska vara lägst 4 procent under perioden.

**MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:**

Belåningsgraden för bolaget ska inte överstiga 50 procent under perioden.

**Fastighetskostnader**

För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Renoveringsbehovet är stort och cirka 35 procent av våra lägenheter är byggda mellan 1965 och 1975. Vi har ökat de nedlagda kostnaderna för renoveringar successivt och ligger i år på 218 (201) kr/kvm.

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har ökat från 404 miljoner kronor till 414 miljoner kronor. Uppvärmning och taxebundna kostnader står för nära hälften av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får därför stor genomslagskraft. Även under 2015 har el- och uppvärmningskostnaderna sjunkit. Elpriset har legat på låga nivåer samtidigt som vi har kunnat utnyttja mer av vår egenproducerade vindkraftsel. Den milda hösten och vintern tillsammans med energibesparingsåtgärder har medfört att kostnaden för uppvärmningen sjunkit jämfört med föregående år. De administrativa kostnaderna har ökat, bland annat beroende på satsningar kring webb och varumärke, ökade licenskostnader, energi- och it-projekt. Kostnaden för vattenskadorna fortsätter att öka trots att antalet skador har minskat. Omfattningen på skadorna har blivit större och avser framförallt avlopp.

**Driftnetto**

Det operativa driftnettot uppgick till 470 (468) miljoner kronor, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 45,9 (46,8) procent. Direktavkastningen, det vill säga driftnettot före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var 4,2 (4,5) procent.

**Centrala administrations- och försäljningskostnader**

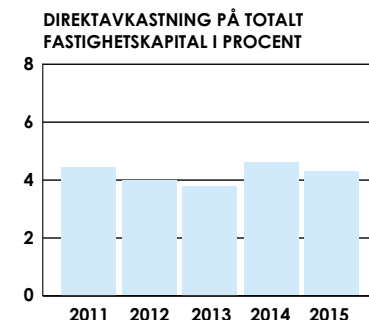
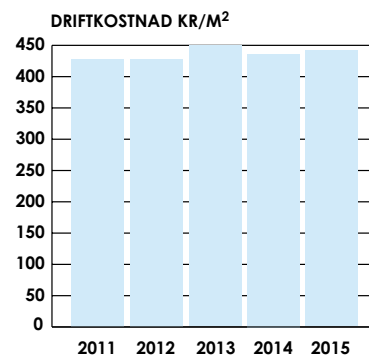
Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 11,8 (12,1) miljoner kronor, vilket motsvarar 12,5 (12,9) kr per kvadratmeter.

**Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 174,0 (186,0) miljoner kronor. Exkluderas föregående års återföring av nedskrivningar har förvaltningsresultatet förbättrats med cirka 15 miljoner kronor.

**Känslighetsanalys**

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



FÖRÄNDRING RESULTAT		
	+/-	MNKR
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	8,0
Vakansgrad	0,5 %	5,3
Drift inklusive centrala kostnader	3,0 %	12,8
Underhåll	10 kr/m <sup>2</sup>	9,4
Räntenivån	1,0 %	11,0



# Förvaltningsberättelse

## Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2015:



### ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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

### VERKSAMHETEN

Bostaden och dess dotterbolag har till uppgift att vara Umeå kommuns organ för att utveckla Umeås bostadsmarknad. Bostaden äger, bygger, förvärvar, förvaltar och hyr ut bostäder och lokaler inom Umeå kommun.

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

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

### FASTIGHETSBESTÅNDET – KONCERNEN

Vid årets slut är antalet lägenheter 15 670 (15 564), varav 3 181 enkelrum, med en total yta om 873 033 (869 656) kvm. Lokalytan var 68 256 (68 083) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 5 249 (4 752) mnkr.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1022 (998) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser på bostadslägenheter. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket

låg. Under året färdigställdes byggnationen av 229 lägenheter på kvarteret Sågverket, Öbacka och de sista 139 lägenheterna blev klara för inflyttning. På kvarteret Lyan, Lilljansberget, färdigställdes två punkthus med totalt 46 lägenheter. På Böleäng, kvarteret Melonen, färdigställdes en ROT-renovering av 68 lägenheter. I samma område genomfördes under hösten rivningen av 72 lägenheter på kvarteret Kastanjen, där nio Kombohus kommer att uppföras med totalt 180 lägenheter. Inflyttningen beräknas ske under 2017. På Haga, kvarteret Focken, påbörjades under hösten en ROT-renovering av 32 lägenheter som beräknas vara slutförd under våren 2016. I dotterbolaget AB Servicebostäder färdigställdes ett särskilt boende med 6 lägenheter på kvarteret Lofoten, Mariedal.

I Bostadens datanät, som uppdaterades under 2013, kan hyresgästerna välja bland ett flertal tjänsteleverantörer samt olika bredbandstjänster så som Internet och IP-telefoni.

Nätet har idag 13 749 (13 065) hyresgäster anslutna och erbjuder mycket hög service. Under hösten genomfördes en kampanj inriktad mot lägenheter som ännu inte blivit kunder i bredbandsnätet. Det resulterade i ett hundratal tillkommande kunder. I samband med denna kampanj marknadsförs nu namnet Bostnet i syfte att tydliggöra bredbandet som en tilläggstjänst till lägenheten.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 685 (685) bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra på 865 (856) kr per kvm och år.

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT – KONCERNEN

Årets nettoomsättning uppgick till 1 024,2 (998,1) mnkr. Ökningen beror till viss del på 2015 års hyreshöjning den 1 april med i genomsnitt 1,25 procent, samt justeringar under 2014. Resterande omsättningsökning kan förklaras med tillkomna intäkter till följd av nyproduktion och förnyelseprojekt.

Drifnettot, efter avdrag för fastighets- och central administration, blev 458,7 (455,5) mnkr, vilket motsvarar en driftnettograd om 44,8 (45,6) procent. Totalt sett har driftkostnaderna ökat och härrör framförallt till personalkostnader, kostnader i samband med vattenskador och utvecklingsprojekt. Kostnaden för fastighetsdelen ligger lägre än fjolåret och beror på lägre elpris och mer egen utnyttjad vindkraftsel. 2015 var ett rekordvarmt år, vilket tydligt avspeglade sig i kostnaden för uppvärmningen, som sjönk trots ökad förvaltningsvolym. Renoveringsbehovet är stort i beståndet och företaget har ökat insatserna de senaste åren. 2014 ändrades redovisningsprinciperna och underhållskostnaden sjönk av den anledningen. Under 2015 har fler renoveringsinsatser, som har klassats som underhåll, gjorts.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen var 161,9 (127,8) mnkr. Under 2014 återfördes nedskrivningar för 26,9 mnkr

i dotterbolagen som förklarar den stora förändringen. Nyproduktion står för cirka 6 mnkr av ökningen och resterande del kan förklaras av de nya redovisningsreglerna, som innebär att mer renovering aktiveras. Låneskulden har minskat med 66 mnkr samtidigt som snitträntan har sjunkit från 3,5 procent till 3,0 procent, detta ger ett finansnetto på -122,7 (-141,8) mnkr. Resultat efter finansiella poster uppgick till 173,4 (186,0) mnkr. Exkluderas reavinsterna 2014, som var 10 mnkr, ligger årets resultat i nivå med föregående år. Under året har en återföring av nedskrivningar gjorts i dotterbolagen AB Holmsundsbyggnader med 2,0 mnkr, vilket har påverkat resultatet positivt.

### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier uppgick till 253,0 (335,4) mnkr. Av investeringarna avsåg 92,5 mnkr nyproduktion. Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 316,7 (310,4) mnkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten var -251,6 (-322,4) mnkr.

### FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 167,8 (102,1) mnkr. Det egna kapitalet på 1 350,3 (1 223,0) mnkr motsvarade en synlig soliditet om 24,2 (22,3) procent.

De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 3 932,4 (3 997,9) mnkr. Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 098,1 mnkr att räntjusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 3,0 (3,5) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 3,9 (3,9) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 24.

### MODERBOLAGET

Nettoomsättningen uppgick i moderbolaget till 949,8 (923,9) mnkr. Verksamhetens kostnader var 680,0 (652,6) mnkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier uppgår till 224,0 (312,8) mnkr.

Bruttoresultatet var 269,8 (271,2) mnkr. Rörelseresultatet uppgick till 258,5 (259,6) mnkr. Resultatet efter finansiella poster var 155,1 (137,5) mnkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, uppgår till 413,7 (406,5) mnkr – vilket motsvarar en driftnettograd på 43,6 (44,0) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet är 14 780 (14 670), varav 3 181 enkelrum. Den genomsnittliga hyran per kvm och år är vid årsskiftet 1 032 (998) kr för ordinarie bostäder respektive 1 292 (1 279) kr för studentrum.

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

### INTRESSEORGANISATIONER

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

### HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2016 överlämnades i början av februari till Hyresgästföreningen. Förhandlingar kommer att påbörjas i mitten av februari.

### FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Inom de närmste åren ser vi ett stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser i några av våra bostadsområden, som byggdes under perioden 1965–1975. Vi ser också en fortsatt positiv utveckling för hyresmarknaden och vår strategi är att bygga små lägenheter i centrala lägen, som passar flera målgrupper. Arbetet med energieffektiviseringar fortsätter, med målet att spara 20 procent fram till år 2020. Den inslagna vägen att inom alla verksamhetsområden och produktionsprojekt utgå ifrån de tre hållbarhetsperspektiven kommer även fortsatt att vara ledstjärna för våra insatser.

Planer för produktion av cirka 650 bostäder de närmaste tre åren finns bland annat i områdena centralt i Umeå, Böleäng, Ålidhem, Carlshem och Sävar.

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

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2016 ligga i nivå med 2015.



### STYRELSENS ARBETE UNDER 2015

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

NYCKELTAL	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, mnkr	1 024	998	974	944	905
Resultat efter finansnetto, mnkr	174	186	65	48	56
Eget kapital, mnkr	1 350	1 223	1 140	1 097	1 129
Bokfört värde fastigheter, mnkr	5 249	4 752	4 918	4 909	4 931
Räntebärande skulder, mnkr	3 932	3 998	3 991	3 941	4 011
Skuldsättningsgrad, ggr	2,9	3,3	3,5	3,6	3,6
Investeringar, mnkr	253	335	226	191	353
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	317	312	181	219	140
Soliditet, %	24,2	22,3	21,2	20,5	20,9
Belåningsgrad %	35	39	41	45	50
Direktavkastning, %	4,2	4,5	7,4	7,1	7,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,5	6,2	4,1	3,8	4,0
Avkastning på eget kapital, %	13,5	15,5	5,8	4,3	5,0
Låneränta vid årsskiftet, %	3,0	3,5	3,5	3,5	3,8
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,7	99,4	99,7	99,7	99,7
Medeltal heltidstjänster	177	183	180	180	181



## Resultaträkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
<b>FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>					
<b>Nettoomsättning</b>					
Hysesintäkter	1	1 001 143	964 993	931 759	895 041
Övriga förvaltningsintäkter		23 011	33 146	18 051	28 809
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 024 154</b>	<b>998 139</b>	<b>949 810</b>	<b>923 850</b>
<b>FÖRVALTNINGSKOSTNADER</b>					
Driftkostnader	2	-413 684	-403 610	-407 161	-399 138
Underhållskostnader	3	-121 009	-108 666	-111 374	-101 744
Fastighetskatt/avgift		-19 001	-18 238	-18 069	-17 303
<b>Summa förvaltningskostnader</b>		<b>-553 694</b>	<b>-530 514</b>	<b>-536 604</b>	<b>-518 185</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>470 460</b>	<b>467 625</b>	<b>413 206</b>	<b>405 665</b>
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen	4	-161 927	-127 753	-143 391	-134 417
<b>Bruttoresultat</b>		<b>308 533</b>	<b>339 872</b>	<b>269 815</b>	<b>271 248</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-11 800	-12 085	-11 314	-11 691
<b>Rörelseresultat</b>	6-9	<b>296 733</b>	<b>327 787</b>	<b>258 501</b>	<b>259 557</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10	2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	381	702	19 664	20 408
Räntekostnader		-123 095	-142 513	-123 055	-142 425
<b>Finansiellt netto</b>		<b>-122 712</b>	<b>-141 809</b>	<b>-103 389</b>	<b>-122 015</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>174 021</b>	<b>185 978</b>	<b>155 112</b>	<b>137 542</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	-19 016	-1 800
Lämnat koncernbidrag		-6 631	-5 991	0	0
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	-23 000	0
Avsättning från periodiseringsfond		0	0	13 074	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>167 390</b>	<b>179 987</b>	<b>126 170</b>	<b>135 742</b>
Årets skattekostnad	12	-46 523	-38 924	-35 925	-33 997
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>120 867</b>	<b>141 063</b>	<b>90 245</b>	<b>101 745</b>





## Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>EGET KAPITAL</b>					
22					
<b>Bundet eget kapital</b>					
		438 460	438 460	438 460	438 460
				65 000	65 000
<b>Fritt eget kapital</b>					
				524 123	415 878
				90 245	101 745
		911 888	784 521		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 350 348</b>	<b>1 222 981</b>	<b>1 117 828</b>	<b>1 021 083</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
	23	0	0	40 500	30 574
		0	0	134 495	115 478
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>174 995</b>	<b>146 052</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>					
		616	750	616	750
		107 434	76 474	56 465	35 981
<b>Summa avsättningar</b>		<b>108 050</b>	<b>77 224</b>	<b>57 081</b>	<b>36 731</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Räntebärande skulder</b>					
	24	3 932 370	3 997 901	3 971 926	4 038 405
<b>Ej räntebärande skulder</b>					
		57 109	93 486	49 616	90 039
		30 410	5 991	30 872	8
		0	0	0	0
		50 504	49 093	50 019	47 220
		39 940	39 050	32 753	32 978
	25	19 382	14 356	19 161	14 262
<b>Summa skulder</b>		<b>4 129 715</b>	<b>4 199 877</b>	<b>4 154 347</b>	<b>4 222 912</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>5 588 113</b>	<b>5 500 082</b>	<b>5 504 251</b>	<b>5 426 778</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>					
	26	1 241	1 196	1 241	1 196
	27	496	604	496	604

## Kassaflödesanalys

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster		174 021	185 978	155 112	137 542
Årets skatt, kostnadsförd	12	-16 162	-15 938	-14 428	-13 431
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>					
Omklassificering till underhåll		9 130	0	8 980	0
Periodisering av avsättning		120	480	120	480
Utrangeringskostnad		4 361	6 846	4 361	72
Avskrivningar	4, 5	164 061	154 554	143 521	134 599
Återföring av nedskrivningar		-2 004	-26 619	0	0
Realisationsvinst		-97	-10 192	-97	-10 192
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>					
		<b>333 430</b>	<b>295 109</b>	<b>297 569</b>	<b>249 070</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning/ökning av fordringar		-11 444	1 615	7 738	-2 296
Minskning/ökning av skulder		-5 271	13 693	-2 086	8 523
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
		<b>316 715</b>	<b>310 417</b>	<b>255 297</b>	<b>213 054</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Fastigheter och inventarier	13–15	-252 998	-335 418	-224 035	-312 778
Försäljning av anläggningstillgångar		97	13 950	97	49 237
Förändring av långfristiga fordringar		1 299	-931	-19 213	-8 494
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
		<b>-251 602</b>	<b>-322 399</b>	<b>-243 151</b>	<b>-272 035</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Ökning/minskning av fastighetslån		-65 531	6 584	-66 479	6 729
Erhållna aktieägartillskott		6 500	10 000	6 500	10 000
Utbetalda koncernbidrag		-5 991	-4 611	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
		<b>-65 022</b>	<b>11 973</b>	<b>-59 979</b>	<b>16 729</b>
<b>Årets kassaflöde</b>					
Likvida medel vid årets början		34	43	34	43
<b>Likvida medel vid årets slut</b>					
		<b>125</b>	<b>34</b>	<b>125</b>	<b>34</b>
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		167 630	102 099	128 074	68 324
<b>Disponibel likviditet vid årets slut</b>					
		<b>167 755</b>	<b>102 133</b>	<b>128 199</b>	<b>68 358</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>					
<b>Räntebärande skulder</b>					
Långfristiga fordringar		-3 932 370	-3 997 901	-3 971 926	-4 038 405
Likvida medel		4 004	5 303	569 316	550 103
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>					
		<b>-3 928 241</b>	<b>-3 992 564</b>	<b>-3 402 485</b>	<b>-3 488 268</b>
<b>OPERATIVT KASSAFLÖDE</b>					
<b>Rörelseresultat</b>					
		<b>296 733</b>	<b>327 787</b>	<b>258 501</b>	<b>259 557</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		150 279	109 131	133 477	111 528
Förändringar i rörelsekapital		-16 715	15 308	5 652	6 227
<b>Kassaflöde före investeringar</b>					
		<b>430 297</b>	<b>452 226</b>	<b>397 630</b>	<b>377 312</b>
Investeringar		-252 998	-335 418	-224 035	-312 778
<b>Operativt kassaflöde</b>					
		<b>177 299</b>	<b>116 808</b>	<b>173 595</b>	<b>64 534</b>

## Noter

### 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 ack avskrivningar enligt plan. Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fördringar 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 interimisfordran. 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 % 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 företagets 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

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.

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

##### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och /eller värdetegring. 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 huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäktersamt intäktskorrigeringar.

###### Resultat efter finansiella poster

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

###### Soliditet (%)

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

###### Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

###### Avkastning på eget kapital

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

###### Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde

###### Avkastning på 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



	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
<b>NOT 1 HYRESINTÄKTER</b>				
<b>Hyresintäkter</b>				
Bostäder	898 755	864 038	887 644	853 234
Lokaler	85 997	85 238	26 211	25 812
Övrigt	25 251	23 623	25 251	23 623
<b>Avgår outhyrt objekt</b>				
Bostäder	-4 546	-2 374	-3 466	-4 268
Lokaler	-581	-811	-910	-581
Övrigt	-2 779	-2 977	-2 971	-2 779
<b>Summa</b>	<b>1 001 143</b>	<b>964 993</b>	<b>931 759</b>	<b>895 041</b>
<b>NOT 2 DRIFTKOSTNADER</b>				
Reparationer	43 179	44 071	40 563	41 334
Skötsel	75 467	70 101	74 581	69 365
Taxebundna kostnader	77 175	81 054	72 780	76 333
Uppvärmning	94 820	98 910	88 635	92 539
Lokal administration	61 079	53 505	61 315	53 685
Blockhyra Holmsundsbyggnader	0	0	11 809	12 486
Övriga driftkostnader	61 964	55 969	57 478	53 396
<b>Summa</b>	<b>413 684</b>	<b>403 610</b>	<b>407 161</b>	<b>399 138</b>
<b>NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>				
Planerat lägenhetsunderhåll	50 855	60 256	48 657	53 334
Övriga underhållsåtgärder	70 154	48 410	62 717	48 410
<b>Summa</b>	<b>121 009</b>	<b>108 666</b>	<b>111 374</b>	<b>101 744</b>
<b>NOT 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN</b>				
Byggnader	139 901	129 642	121 889	112 041
Återföring av nedskrivning byggnader	-2 004	-26 619	0	0
Inventarier	24 030	24 730	21 502	22 376
<b>Summa</b>	<b>161 927</b>	<b>127 753</b>	<b>143 391</b>	<b>134 417</b>
<b>NOT 5 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>				
Administrationskostnader	11 555	11 770	11 080	11 395
Kostnad för revisionsarvode	97	105	86	97
Kostnad för lekmannarevisorer	18	28	18	17
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	130	182	130	182
<b>Summa</b>	<b>11 800</b>	<b>12 085</b>	<b>11 314</b>	<b>11 691</b>
<b>NOT 6 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT</b>				
	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	186	35%	182	35%
Dotterbolagen	0	0%	0	0%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>186</b>	<b>35%</b>	<b>182</b>	<b>35%</b>
Medelantalet anställda i koncernen	177		183	
Företagsledningen består av 4 män och 4 kvinnor.				
Styrelsen består av 6 män och 5 kvinnor.				
<b>NOT 7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER</b>				
Löner och andra ersättningar till vd och styrelse	1 811	1 556	1 811	1 556
Pensionskostnader till vd	502	494	502	494
Löner och andra ersättningar till övrig personal	65 027	63 448	65 027	63 448
Pensionskostnader till övrig personal	4 839	4 428	4 839	4 428
Sociala kostnader	20 484	19 348	20 484	19 348
<b>Summa</b>	<b>92 663</b>	<b>89 274</b>	<b>92 663</b>	<b>89 274</b>
Vid uppsägning från bolagets sida utgår till vd, förutom lön under uppsägningstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 3 020 (2 849) tkr				
<b>NOT 8 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER</b>				
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	97	88	86	80
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	28	28	28	17
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	99	0	58	0
<b>Summa</b>	<b>224</b>	<b>116</b>	<b>172</b>	<b>97</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
<b>NOT 9 OPERATIONELL LEASING</b>				
<b>Leasingtagare</b>				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	905	1 474	12 714	14 320
Mellan ett och fem år	472	777	472	777
Senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 377	1 544	13 186	1 544
<b>Leasinggivare</b>				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	82 579	80 587	23 851	23 026
Mellan ett och fem år	160 503	166 963	33 391	32 002
Senare än fem år	103 775	96 936	1 425	2 197
<b>NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
Utdelning	2	2	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>				
Räntor på bankmedel	351	595	19 634	20 301
Övriga ränteintäkter	30	107	30	107
<b>Summa</b>	<b>381</b>	<b>702</b>	<b>19 664</b>	<b>20 408</b>
<b>NOT 12 ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>				
Skatt avseende taxerad inkomst	15 478	15 243	15 441	14 442
Uppskjuten skatt	31 045	23 681	20 484	19 555
<b>Skatt enligt resultaträkning</b>	<b>46 523</b>	<b>38 924</b>	<b>35 925</b>	<b>33 997</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>				
Resultat före skatt	167 390	179 987	126 170	135 742
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-36 826	-39 598	-27 757	-29 863
Andra icke avdragsgilla kostnader	-362	-455	-362	-455
Ej skattepliktiga intäkter	1 363	5 881	730	24
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	-1 159	-917	-1 696	-1 140
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnader	15 232	17 728	13 707	17 145
Förändring uppskjuten skatt	-23 524	-21 384	-20 484	-19 555
Övrigt	-1 247	-179	-62	-152
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-46 523</b>	<b>-38 924</b>	<b>-35 925</b>	<b>-33 997</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
<b>NOT 13 BYGGNADER OCH MARK</b>				
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	6 828 844	6 806 702	6 002 529	5 984 180
Nyanskaffningar under året	178 139	17 389	169 445	16 821
Omklassificerat från pågående arbeten	461 847	11 349	444 669	7 720
Omklassificering	-136	-404	0	0
Försäljningar och uttrangeringar	-7 485	-6 192	-7 485	-6 192
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 461 209</b>	<b>6 828 844</b>	<b>6 609 158</b>	<b>6 002 529</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	-2 070 705	-1 812 989	-1 827 347	-1 590 255
Försäljningar och uttrangeringar	3 135	2 434	3 135	2 434
Omklassificering	0	-130 509	0	-127 485
Årets avskrivningar enligt plan	-139 901	-129 641	-121 889	-112 041
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 207 471</b>	<b>-2 070 705</b>	<b>-1 946 101</b>	<b>-1 827 347</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	-6 249	-32 869	-1 500	-1 500
Återföring av nedskrivning	2 004	26 620	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 245</b>	<b>-6 249</b>	<b>-1 500</b>	<b>-1 500</b>
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>5 249 493</b>	<b>4 751 890</b>	<b>4 661 557</b>	<b>4 173 682</b>
<b>Fastigheternas verkliga värde</b>	<b>11 412 000</b>	<b>10 874 300</b>	<b>10 334 400</b>	<b>9 817 000</b>

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

<b>Fastigheternas taxeringsvärden</b>					
Byggnadsvärde	6 215 227	6 205 675	5 972 529	5 962 997	
Markvärde	2 048 639	2 039 225	1 984 605	1 975 194	
<b>Fastigheternas totala taxeringsvärde</b>	<b>8 263 866</b>	<b>8 244 900</b>	<b>7 957 134</b>	<b>7 938 191</b>	

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

	2015	2014	2015	2014
<b>NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER</b>				
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten</b>	480 981	186 557	459 262	182 752
Kostnad under året	70 323	311 094	50 339	289 375
Omklassificerat till byggnader och mark	-461 847	-11 160	-444 669	-7 720
Omklassificerat till yttre underhåll	-9 173	-1 277	-8 980	-1 277
Omklassificerat till drift	0	-365	0	0
Ombokning	-267	-3 868	-267	-3 868
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten</b>	<b>80 017</b>	<b>480 981</b>	<b>55 685</b>	<b>459 262</b>
<b>NOT 15 INVENTARIER</b>				
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	390 042	389 953	337 549	366 456
Nyanskaffningar under året	4 726	6 935	4 251	6 582
Försäljningar och uttrangeringar	-2 482	-6 846	-1 307	-35 489
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>392 286</b>	<b>390 042</b>	<b>340 493</b>	<b>337 549</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	-183 990	-165 850	-165 842	-147 818
Försäljningar och uttrangeringar	2 471	6 774	1 296	4 535
Årets avskrivningar enligt plan	-24 160	-24 914	-21 632	-22 559
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-205 679</b>	<b>-183 990</b>	<b>-186 178</b>	<b>-165 842</b>
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>186 607</b>	<b>206 052</b>	<b>154 315</b>	<b>171 707</b>



## NOT 16 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
	Bokfört värde	Just eget kap	2015 Res. e. finans- netto	Bokfört värde	2014 Just eget kap
Kommunicera i Umeå AB 100%	2 000	10 483	6 631	2 000	10 483
AB Lokalen i Umeå 100%	100	61 159	9 252	100	55 238
AB Holmsundsbyggnader 100%	3 200	27 173	2 001	3 200	25 771
AB Servicebostäder i Umeå 100%	100	2 610	1 025	100	1 887
<b>Summa</b>	<b>5 400</b>			<b>5 400</b>	

## NOT 17 FORDRINGAR I DOTTERFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
AB Lokalen i Umeå	0	0	325 000	295 000
AB Holmsundsbyggnader	0	0	143 000	155 000
AB Servicebostäder i Umeå	0	0	92 000	89 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>560 000</b>	<b>539 500</b>

## NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt	220	220	220	220
<b>Summa</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>

## NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Kapitalförsäkring	0	218	0	218
Andel i HBV	40	40	40	40
Återbäringsmedel HBV	3 656	4 725	3 656	4 725
Andel i bagarstuga	11	10	0	0
Jämkningsmoms	77	90	0	0
<b>Summa</b>	<b>3 784</b>	<b>5 083</b>	<b>3 696</b>	<b>4 983</b>

## NOT 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Fordran skattekontot	3 535	2 352	3 287	2 352
Kapitalförsäkring	496	386	496	386
Diverse övriga kortfristiga fordringar	9 669	8 665	7 862	7 535
<b>Summa</b>	<b>13 700</b>	<b>11 403</b>	<b>11 645</b>	<b>10 273</b>

## NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Diverse upplupna intäkter	3 391	1 699	1 458	1 598
Diverse förutbetalda kostnader	8 469	2 409	6 292	2 134
<b>Summa</b>	<b>11 860</b>	<b>4 108</b>	<b>7 750</b>	<b>3 732</b>

## NOT 22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång</b>	438 460		784 521	1 222 981
Årets resultat			120 867	120 867
Transaktioner med ägare				
Erhållna aktieägartillskott			6 500	6 500
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>438 460</b>	<b>0</b>	<b>911 888</b>	<b>1 350 348</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
<b>Moderbolaget</b>				
<b>Belopp vid årets ingång</b>	438 460	65 000	415 878	101 745
Disposition enligt beslut av årets stämma			101 745	-101 745
Erhållna aktieägartillskott			6 500	-3 003
Årets resultat				90 245
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>438 460</b>	<b>65 000</b>	<b>524 123</b>	<b>90 245</b>

**NOT 23 PERIODISERINGSFOND**

	2015	2014
Beskattningsåret 2009	0	13 074
Beskattningsåret 2010	14 100	14 100
Beskattningsåret 2013	3 400	3 400
Beskattningsåret 2015	23 000	0
<b>Summa</b>	<b>40 500</b>	<b>30 574</b>

**NOT 24 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN**

Räntebindning till	Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån %
2016	1 098 090	1,47%	27,9%
2017	275 256	3,19%	7,0%
2018	301 062	1,22%	7,7%
2019	649 433	3,30%	16,5%
2020-	1 608 529	3,20%	40,9%
<b>Summa</b>	<b>3 932 370</b>	<b>3,03%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Varav kortfristig del av långfristig skuld</b>	<b>1 703 106</b>		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 7 865 tkr.

Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 100 000 tkr varav 3 971 926 tkr är utnyttjat per balansdagen.

All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
<b>NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Sociala avgifter	4 272	4 028	4 272	4 028
Upplupna semesterlöner	6 773	6 294	6 773	6 294
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 337	4 034	8 116	3 940
<b>Summa</b>	<b>19 382</b>	<b>14 356</b>	<b>19 161</b>	<b>14 262</b>
<b>NOT 26 ANSVARSFÖRBINDELSER</b>				
Fastigo	1 241	1 196	1 241	1 196
<b>Summa</b>	<b>1 241</b>	<b>1 196</b>	<b>1 241</b>	<b>1 196</b>
<b>NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER</b>				
Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse	496	604	496	604

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	524 122 345 kronor
Årets resultat	90 244 770 kronor
Summa vinstmedel	614 367 115 kronor

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

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

Umeå 2015-02-25

Bernt Andersson, ordförande  
Leif Lundgren, vice ordförande  
Kenneth Edlund  
Veronica Hultman  
Jonas Johansson Nordström  
Agneta Lundström  
Eva Maaherra-Lövheim  
Nasser Mosleh  
Mia Nilsson  
Anna-Karin Sjöstrand  
Bore Sköld  
Ann-Sofi Tapani, verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 2016-03-02

Anders Rinzen, Deloitte AB  
Auktoriserad revisor

## Styrelse



**Bernt Andersson,**  
ordförande



**Leif Lundgren,**  
vice ordförande



**Kenneth Edlund**



**Veronica Hultman**



**Jonas Johansson**  
Nordström



**Agneta Lundström**



**Eva Maaherra-Lövheim**



**Nasser Mosleh**



**Mia Nilsson**



**Anna-Karin Sjöstrand**



**Bore Sköld**



**Ann-Sofi Tapani, vd**

## Ledningsgrupp



**Ann-Sofi**  
Tapani, vd



**Carin**  
Andersson,  
ekonomichef



**Berndt**  
Elstig, chef  
fastighets-  
utveckling



**Håkan**  
Holmström,  
IT-chef



**Katarina**  
Lundberg,  
personalchef



**Mikael**  
Lundgren,  
kundchef



**Hanna**  
Olsson,  
kommunika-  
tionschef



**Royne**  
Söderström,  
miljö- och  
kvalitets-  
samordnare



# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31. AB Bostaden i Umeås årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 26–39.

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året

enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 mars 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

### Uttalanden

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

Umeå den 2 mars 2016

Deloitte AB

Anders Rinzén, auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för 2015

## Lekmannarevisorerna i AB Bostaden i Umeå för Umeå kommun

Till fullmäktige i Umeå kommun

Till årsstämman i AB Bostaden i Umeå  
org nr 556500-2408

Vi av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostaden i Umeås verksamhet. Vi har biträtt 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. Lekmannarevisorerans 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 2015. Vi har träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Under året har en fördjupad granskning genomförts med avseende på bolagets struktur för IT-säkerhet. Vår bedömning är att bolaget har en ändamålsenlig intern kontroll med avseende på IT-säkerhet.

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

Umeå 9 mars 2016

**Per-Erik Ewaldsson**  
Lekmannarevisor

**Ewa Miller**  
Lekmannarevisor

## Fastigheter 2015-12-31

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxe- rings- värde	BOSTÄDER								LOKALER		GARAGE		BILPL.		
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel- rum	Antal	Yta	Medel- yta	Årshyra kvm	Antal	Yta		Antal	Yta
<b>AB BOSTADEN I UMEÅ</b>																			
<b>BERGHEM</b>																			
27011	Målet 1	55-56	38 336	86 013	30	102	29	6		2	169	9 367,3	55,4	989	12	1 957,0	58	606,0	67
27021	Starten 1	55-56	9 535	29 966	21	30	12				63	3 012,0	47,8	991	1	26,5	25	338,0	4
27033	Lappkastet 6	64/89/2005	137 436	269 205	228	61	75	39		103	506	21 686,4	42,9	1 242	1	41,1			193
TOTALT											738	34 065,7							
<b>BÖLEÅNG</b>																			
42011	Melonen 4	67-70	95 846	34 713	12	27	17	12			68	4 870,5	71,6	1 226			43	645,0	98
42012	Melonen 1 (musik)	67	1 759	1 356							0				3	275,0			8
42021	Kastanjen 2	67	2 085	43 849	0	0	0	0	0		0	0,0	0,0	0			0	0,0	
42031	Böle 7:26	77/79	3 838	18 242		17	18				35	2 474,1	70,7	767			22	374,0	16
42032	Böle 7:28	77/79	6 824	33 454		30	30				60	4 518,0	75,3	783			31	527,0	31
42033	Böle 7:30	77/79	36 796	52 794		21	42	21			84	7 266,0	86,5	892			8	136,0	63
42034	Böle 7:31	80	36 796	52 794		21	42	21			84	7 263,0	86,5	893			6	102,0	54
TOTALT											331	26 392							
<b>CARLSHEM</b>																			
34011	Gnejsen 95, stud	70	19 425	112 385	33	117	54	12			216	12 872,1	59,6	940					69
34013	Gnejsen 96	70	13 328	66 952	13	25	65			27	130	8 060,4	62,0	1 063	1	116,0			61
34014	Gnejsen 97	70	12 500	59 779	15	25	50			27	117	6 808,8	58,2	1 047	1	61,0			66
34021	Flintan 5, stud	72/96	27 496	113 882	39	140	45	15			239	13 704,4	57,3	903					94
34022	Flintan 4	72-73	8 985	78 000	21	40	38	37			136	9 235,8	67,9	937					103
TOTALT											838	50 681,5							
<b>CENTRALA STAN</b>																			
01011	Ask 2	82	5 512	14 513		20	3				23	1 287,7	56,0	1 169	1	256,8			4
01012	Ask 1	86	3 709	9 986	6	5	1	2			14	891,0	63,6	1 017	2	313,0	8		3
01013	Ask 3	90	10 542	19 127		4	8	4	4		20	1 824,0	91,2	1 072					6
01021	Mejseln 8	84	37 152	66 469	4	47	34	8			93	5 885,4	63,3	1 190	1	108,2	68	884,0	
01031	Verdandi 1	89	11 102	20 428	14	8	6	2			30	1 841,1	61,4	1 152			9	135,0	6
01071	Hild 5	57	6 351	10 192	2	8	9				19	1 103,2	58,1	1 198	2	74,7			12
01072	Hild 12	72/92	40 731	64 748	52	45	15	1			113	6 254,5	55,3	1 054	7	487,5	49		6
03095	Härmod 10	29/93/97	53 312	50 310	4	14	10	12			40	3 034,1	75,9	1 123	4	401,4	17	117,0	7
03111	Uller 2	67/89	7 792	12 756	4	3	2	6	1		16	1 312,5	82,0	1 086	2	113,0	4	57,0	11
TOTALT											368	23 433,5							
<b>ERSMARK</b>																			
24031	Ersmark 31:2	87	8 883	7 022		11	7	4	2		24	1 817,7	75,7	757					27
TOTALT											24	1 817,7							
<b>FRIDHEM</b>																			
27201	Trädgården	2000	54 792	65 673	8	20	13	27	1		69	5 020,4	72,8	1 170	1	344,9	14	224,0	36
TOTALT											69	5 020,4							
<b>HAGA</b>																			
21031	Focken 4	46/75	2 637	18 511		24	8				32	1 904,0	59,5	957	4	98,1			4
21051	V:a Bäckgården 23	91	35 920	60 586		33	33	17			83	6 046,2	72,8	1 042	2	371,7			66
TOTALT											115	7 950,2							
<b>LILLJANSBERGET</b>																			
28050	Lyan 1	2006/2008/2015	373 620	453 504	327	365	49	2			743	29 626,5	40,0	1 396	1	538,9	109		137
TOTALT											743	29 626,5							
<b>MARIEBERG</b>																			
25013	Ormslån 28	78	541	2 331		4					4	257,2	64,3	1 019					
25014	Ormslån 31	78	1 984	9 324			4	8			12	1 028,4	85,7	969					
25015	Ormslån 32	78	541	2 331		4					4	257,2	64,3	1 020					26
25016	Ormslån 39	78	3 009	11 914			12	4			16	1 289,2	80,6	983					
25023	Grävlingen 20	78	1 544	6 786				8			8	718,4	89,8	978					
25024	Grävlingen 23	78	548	2 435		4					4	257,2	64,3	1 035					
25025	Grävlingen 26	78	511	2 435		4					4	257,2	64,3	1 028					22
25026	Grävlingen 29	78	544	2 435		4					4	257,2	64,3	1 030					
25027	Grävlingen 30	78	1 348	5 905			8				8	620,0	77,5	1 003					
25028	Grävlingen 39	78	1 349	5 905			8				8	620,0	77,5	991					
25031	Rådjuret 2	78	2 648	11 671		8	4	4			16	1 238,4	77,4	965					4
25032	Rådjuret 17	78	3 246	14 307		10	5	5			20	1 548,0	77,4	971					14
25033	Rådjuret 29	78	2 648	11 671		8	4	4			16	1 238,4	77,4	964					19
25041	Lekatten 25	79	13 488	58 000		21	40	19			80	6 461,4	80,8	933					67
25051	Igelkotten 45	79-80	14 848	56 581		19	37	18			74	6 362,2	86,0	921			21	378,0	19
25054	Igelkotten 2	79	6 508	3 982							0				2	337,0			
25055	Igelkotten 74	79	17 120	61 774	1	58	30	10			99	6 950,1	70,2	921			16	288,0	43
TOTALT											377	29 360,5							



Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	BOSTÄDER							LOKALER		GARAGE		BILPL.			
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
<b>MARIEHEM</b>																			
26010	Flyttfågeln 6	68,89	65 288	164 749	26	103	94	28			251	16 807,6	67,0	1 099			126		
26020	Trandansen 1, stud	65,87	49 843	111 211	6	13	22	11		438	490	12 553,7	25,6	1 139	3	173,4	74		
26023	Trandansen 3	66	47 469	41 673	24	14	10				48	2 596,1	54,1	1 028	9	3 231,5	43		
26030	Tjädervinet 1	65/88	16 593	72 964	15	28	39	16	5		103	8 230,9	79,9	948			70		
26041	Hönsfjädern 1	90	10 057	14 492		7	8	4			19	1 477,3	77,8	1 033			19		
TOTALT											911	41 665,6							
<b>NYDALAHÖJD</b>																			
28011	Drumlinen 1	92	175 795	239 306	6	157	87	45	5	30	330	22 816,8	69,1	1 316	3	887,8	186		
28020	Flyttblocket 1	92-93	159 420	231 738	60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 236	2	232,0	177		
28030	Rullstenen 1	97	75 455	120 400	137	104	2				243	11 438,9	47,1	1 070			22		
TOTALT											1 235	56 125,5							
<b>RÖBÄCK</b>																			
43011	Röbäck 30:81	88	54 382	96 584		44	36	40	16		136	11 364,8	83,6	966		28	448,0	61	
43051	Röbäck 30:118	97	10 385	13 901	4	11	8	3			26	1 772,0	68,2	907			24		
TOTALT											162	13 136,8							
<b>SANDAHÖJD</b>																			
21021	Drottninggövan 1	88	83 985	160 459	6	108	36	45	12		207	15 331,6	74,1	1 072	5	373,7	154	1 755,0	8
TOTALT											207	15 331,6							
<b>SANDBÄCKA</b>																			
21041	Skogslyckan 7	94	12 370	17 832		27				8	35	1 405,4	40,2	1 175	1	208,3		21	
21201	Sandbacken 26	2000	9 606	12 156	5	9	5				19	865,3	45,5	1 242	1	158,1		13	
TOTALT											54	2 270,7							
<b>TOMTEBO</b>																			
35011	Lyktan 1	97/2001	64 707	81 400	4	68	30	38	6		146	8 828,8	60,5	1 131				85	
35021	Alfen 2	92	40 410	49 764	7	29	12	25	3		76	5 839,7	76,8	1 014	3	289,5	39	507,0	23
35031	Gärdsrät 1	95	48 812	65 600		43	21	38	6		108	6 907,2	64,0	1 041	1	453,6		90	
TOTALT											330	21 575,7							
<b>TUNNELBACKEN</b>																			
32011	Tunnelbacken 1	54/65	37 846	136 227	68	81	55	14	25		243	15 844,3	65,2	922	3	182,8	47	778,0	113
32015	Tunnelbacken 5	93/94	65 571	87 650	1	72	38	12			123	8 923,8	72,6	1 003		46	598,0	50	
32016	Tunnelbacken 4	59/64	35 573	32 756	24					163	187	3 707,0	19,8	1 165				18	
32017	Tunnelbacken 6	63/65	16 285	74 588	41	20	14	28	12		115	8 435,5	73,4	875	3	365,7	39	574,0	46
32021	Karlsborg 1	59/63	4 277	53 598	32	7	14	11	3		67	4 144,5	61,9	888		6	101,0	40	
32022	Lustgård 1	62/63	5 158	17 846	7	15		21	7		50	4 299,5	86,0	854		10	166,0	27	
TOTALT											785	45 354,6							
<b>UMEDALEN</b>																			
12011	Storhässjan 13	89	5 191	9 660		4		8			12	1 070,0	89,2	796		6	96,0	6	
12021	Stugan 9	87	14 571	29 285		16	12	10			38	3 129,0	82,3	821		21	336,0	20	
12031	Biskopen 2	91	18 176	19 082	5	26	5	6			42	2 512,2	59,8	1 024				36	
12041	Pastorn 2	89	42 075	40 655	5	38	25	5	16		89	7 226,1	81,2	962	3	168,6	17	255,0	33
12051	Prosten 2	90	28 008	37 707	4	22	22	9	6		63	5 164,0	82,0	951	1	148,7	16	240,0	32
12052	Prosten 1	91	28 086	35 656		30	20	8			58	4 680,0	80,7	967				44	
12061	Missionären 1	91	50 464	55 400		39	42	15			96	7 650,6	79,7	956				73	
12081	Skogsnäppan 1	94	39 394	39 400	16	22	14	24			76	5 192,0	68,3	970				68	
12091	Baldakinen 1	95/96	80 420	96 800		137	18	68			223	12 969,0	58,2	955				145	
12201	Smärfan 1	92	9 171	16 544		6	6	8			20	1 750,0	87,5	956		6	90,0	17	
TOTALT											717	51 342,9							
<b>VÄST PÅ STAN</b>																			
02012	Pärnan 18	97	11 479	16 991		5	10	2	3		20	1 596,8	79,8	1 049				17	
02021	Kärven 10	2011	55 126	46 000	4	14	20	2			40	2 574,2	64,4	1 395	1	401,0		35	
02031	Plogen 26	86	14 532	33 200		33		11	1		45	3 305,7	73,5	1 068				32	
02041	Hackan 12	60	7 122	30 818	19	6	22	7	4		58	3 556,5	61,3	918	1	39,5	23	350,0	16
02052	Bagaren 5	61	5 749	13 285		6	10	1			17	1 260,0	74,1	1 065		5	75,0	6	
02061	Muraren 7		0								0								
02071	Slöjdaren 2	78	2 314	7 398		6	1	1	1		9	828,4	92,0	869	1	180,0		7	
11021	Dallan 2	93	16 715	23 513		24	4	4			32	2 066,3	64,6	1 006	2	467,0		24	
TOTALT											221	15 187,9							

Kst	Fastighet	Byggar	Bokfört restvärde	Taxe- rings- värde	BOSTÄDER								LOKALER		GARAGE		BILPL.			
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel- rum	Antal	Yta	Medel- yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	
<b>VÄSTRA ERSBODA</b>																				
22011	Grädden 1	81	11 069	34 848		12	24	6	6		48	3 931,2	81,9	944	1	110,0		45		
22021	Mättet 11	81	7 867	26 600		8	20	4	4		36	2 932,4	81,5	950				29		
22041	Osten 3	82	13 621	42 600		14	28	14			56	4 704,0	84,0	941				56		
22042	Osten 4	83	30 627	86 400	17	39	71	13			140	9 827,4	70,2	937				98		
22051	Prästosten 42	81	19 790	66 828	6	21	42	23			92	7 593,0	82,5	917			1	15,0	58	
22052	Prästosten 45	82	86 548	90 494	3	79	25	14	6		127	8 836,0	69,6	993	6	1 785,5	40	720,0	41	
	TOTALT										499	37 824,0								
<b>ÅLIDHEM</b>																				
33011	Medicinaren 1	67/96	81 761	229 563	30	155	55	6		541	787	22 900,9	29,1	1 164	3	421,0		104		
33021	Professorn 2	66	25 099	102 830	24	42	42	6		236	350	10 680,7	30,5	1 107	3	233,7	99	1 274,0		
33022	Professorn 3	67/96	36 233	134 128	33	36	36	6		388	499	13 216,4	26,5	1 102	4	693,9	77	988,0	22	
33051	Docenten 1	69	27 363	185 000	28	68	119	18		352	585	21 002,2	35,9	1 065				104		
33060	Preceptorn 2	69	60 829	199 936	10	59	108	10		475	662	21 258,1	32,1	1 105				96		
33071	Magistern 1	72/2002	99 619	281 589	26	224	84	68	40		442	29 557,9	66,9	985	3	268,4		149		
33081	Socionomen 3	73	13 199	78 200	30	34	43	24		131	8 902,3	68,0	925				93			
33091	Assistenten 1	71/2012	104 020	217 200	81	110	41	67	32		331	20 766,1	62,7	1 045	1	783,5		133		
33101	Amanuensen 1	71	71 268	117 000	40	52	54	30	16		192	13 312,4	69,3	978	1	21,1		116		
	TOTALT										3 979	161 597,0								
<b>ÅLIDHÖJD</b>																				
31011	Kuratorn 1	87	35 767	79 200		68	28	13		17	126	8 125,5	64,5	1 171				75		
31012	Kuratorn 3	90	56 400	75 529	33	55	21	4	2		115	7 241,7	63,0	1 090	1	165,2		80		
	TOTALT										241	15 367,2								
<b>ÖBACKA</b>																				
03081	Laxen 37	85-86	82 890	173 237		65	82	42			189	15 821,2	83,7	1 097	3	74,1	186	1 417,0	25	
03082	Laxen 38	85/86	59 323	90 166	6	54	21	20	4		105	7 489,5	71,3	1 279	3	1 017,9		14		
03083	Laxen 45	60/96	21 087	33 871	8	13	10	13	2		46	3 141,4	68,3	1 080			8	155,0	21	
03191	Sägverket 1	2014/2015	340 122	67 000	32	88	101	8			229	14 081,0	85,3	1 650			162	1 983,0	8	
03201	Solvik 1	2010	201 753	170 887	1	98	61	5			165	10 260,2	62,2	1 492			100			
03211	Hunden 11	2011	55 022	42 761		45					45	2 525,7	56,1	1 543			32			
	TOTALT										779	53 319,0								
<b>ÖST PÅ STAN</b>																				
03011	Ripån 7	83	5 903	16 297	1	17		6			24	1 550,6	64,6	1 095	1	31,9		16		
03021	Tranan 5	82	3 182	8 899	2	9	3				14	836,8	59,8	1 131				8		
03031	Höken 13	64	2 778	17 648	3		6	6	6		21	1 995,0	95,0	916	3	57,0		19		
03032	Höken 15	62	8 625	40 103	11	24	6	15	3		59	4 243,0	71,9	969			26	494,0	10	
03041	Mården 12	59	5 628	12 616	7	3	6	3			19	1 166,5	61,4	1 022			2	31,0	15	
03042	Mården 13	57	5 861	9 913	4	4	2	3	3		16	1 084,5	67,8	1 027	1	38,5				
03052	Duvan 16	95/96	30 879	53 219		54	16	6			76	4 417,5	58,1	1 111	1	335,8	18		28	
03071	Laxen 43 (Svärтан)	37	453	3 093	1		4				5	361,0	72,2	809				4		
03101	Tjädern 3	92	3 660	7 685		7	3	1			11	759,0	69,0	1 023				5		
	TOTALT										245	16 413,9								
<b>ÖSTRA ERSBODA</b>																				
23011	Byttan 2	82	6 190	17 058		6	12	6			24	1 942,8	81,0	944						
23012	Smöret 1	82	20 549	48 192		33	28	10			71	5 416,8	76,3	960	1	200,8		1		
23013	Smöret 2	83	27 227	75 600		28	48	29	1		106	8 660,2	81,7	888						
23031	Mjölken 1	90	52 442	52 711	3	53	28	13	6		103	7 633,3	74,1	984	1	106,5		60		
23040	Karet 4	91	103 149	103 943	21	95	44	34	8		202	14 415,2	71,4	972	2	368,7	1	46,8	111	
23044	Karet 6	92	64 829	64 497	1	43	28	28	14		114	9 523,4	83,5	936			33	575,0	53	
23045	Karet 5	92	16 846	17 611		24	4	6			34	2 600,1	76,5	949			7	105,0	11	
23051	Töreln 6	90	7 952	7 628		28					28	1 184,4	42,3	889				10		
	TOTALT										682	51 376,2								
<b>UTANFÖR STAN</b>																				
<b>BULLMARK</b>																				
53011	Bullmark 4:113	92	5 544	2 508		11	2				13	650,5	50,0	985	1	156,4		9		
	TOTALT										13	650,5								
<b>SÄVAR</b>																				
52011	Sävar 3:82 (Björnen) 78/79		2 420	4 257		7	7				14	1 054,2	75,3	745				9		
52013	Sävar 3:85 (Björnen nya) 89		7 987	5 775	3	8	2		2		15	1 163,2	77,5	918				11		
52021	Sävar 66:123 (Tavlan)	81	6 074	9 648		10	12	6			28	2 112,0	75,4	925				28		
52031	Sävar 19:12 (Duvan)	90	13 819	11 633		20	8	4			32	2 551,8	79,7	865				29		
52101	Sävar 10:102	92	9 808	9 150		12	16				28	1 989,2	71,0	796			11	10		
	TOTALT										117	8 870,4								
<b>S:a BOSTADEN</b>			<b>4 646 427</b>	<b>7 870 834</b>		<b>1 825</b>	<b>4 964</b>	<b>3 030</b>	<b>1 486</b>	<b>294</b>	<b>3 181</b>	<b>14 780</b>	<b>815 757</b>	<b>55,2</b>		<b>131,0</b>	<b>20 752,9</b>	<b>1 774,0</b>	<b>18 983,8</b>	<b>5 227,0</b>

											BOSTÄDER			LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxe-rings-värde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
<b>AB HOLMSUNDSBYGGNADER</b>																			
61011	Stjärnan 1	72	5 745	25 400	12	24	33	3			72	4 728,0	65,7	882			13		35
61021	Planeten 1	71	4 400	24 443	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	876			10		27
62011	Urmakaren 1	88	3 613	4 509	3	9	1				13	774,0	59,5	857					10
62021	Maskinisten 27																		
	71/79/80/92/93	71 050	86 787		24	82	76	22	2		206	14 519,9	70,5	876	3	640,8	28		137
62031	Briggen 2	82	3 565	7 151		18					18	1 284,2	71,3	702					18
62041	Briggen 6	64	227	3 553	4	4	4				12	668,0	55,7	823			3	48,0	2
62051	Kocken 1	82	1 092	2 384		6					6	424,8	70,8	694					3
62061	Loke 1	91	2 721	2 402	1	2	3				6	440,6	73,4	775					
62071	Loke 6	91	5 374	3 281		4	4				8	521,2	65,2	923					1
62101	Fräsaren 1	70	2 780	22 000	22	20	26				68	4 283,8	63,0	793			23		24
62121	Fjällsippan 2	88/2013	30 000	12 842	6	38	2				46	2 883,8	62,7	1 045					15
62211	Västerbacken 2	88	2 335	3 639		12					12	684,0	57,0	813			1		12
62221	Strandberget 1	88	2 736	3 684		12					12	684,0	57,0	764			1		12
63011	Uppfarten 1	71	2 902	16 998	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	869			11		37
63111	Bäcken 3	64	111	1 957	4	2	2				8	412,0	51,5	754			4	60,0	2
63121	Bäcken 4	90	8 730	6 442		8	8				16	1 104,0	69,0	919					
63221	Trappan 4	96	1 755	1 707	4		1	1			6	312,8	52,1	875					
63231	Terrassen 1	96/80/87	13 274	12 927	2	26	6	1			35	2 342,1	66,9	871					27
63241	Terrassen 2	91	5 689	4 244	3	4	4				11	733,1	66,6	894					
63251	Skogsängan 15	65	204	1 960	4	4					8	408,0	51,0	766			9		4
63261	Skogsängan 14	65	413	3 930	4	8	2				14	818,0	58,4	741					
<b>S:a HOLMSUND</b>			<b>168 716</b>	<b>252 240</b>	<b>111</b>	<b>319</b>	<b>220</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>685</b>	<b>45 136,3</b>	<b>1 319,1</b>		<b>3</b>	<b>640,8</b>	<b>103</b>	<b>108</b>	<b>366</b>
<b>AB LOKALEN I UMEÅ</b>																			
02091	Sandökern 4	76/79	48 714		8	26	3				37	2 058,3	55,6	1 051	5	8 744,9			33
11061	Kronan 7	95	2 572	4 857	2						2	71,9	36,0	1 139	1	320,4			3
12101	Rödsklövern 1	95	3 000	5 155							0				1	476,0			
21011	Liden 2	72	3 359								0				2	682,7			
21032	Focken 5	81	51 083	7 285		14					14	686,0	49,0	1 138	11	8 030,6			55
22053	Prästosten 46	95	14 650	7 702							0				3	1 889,0			15
23061	Krukan 19	96	3 261								0				1	515,0			
25053	Igelkotten 3, Servicehus	79	14 755		13	34	11				58	3 740,1	64,5	1 009	3	1 465,5	7	91,0	27
33041	Odontologen 3	73	2 346								0				2	1 214,0			
33082	Socionomen 2 hab	80	19 380	12 510		3	7	5	1		16	1 403,9	87,7	924	2	3 024,0			17
33084	Socionomen 1	72/92	6 268								0				1	838,7			
34031	Bärnstenen 81	95	2 971	6 624	4						4	179,5	44,9	1 083	1	390,2			6
35032	Gärdsrådet 2	95	10 397								0				1	1 854,0			
35041	Sjöjungfrun 1	2000	19 951								0				1	2 976,0			18
42013	Melonen 3 (KvG)	2013	12 440								0				1	433,0			
42035	Stenfrukten 64	77	942								0				1	544,0			
61111	Eriksdal 1	90-91	48 856		17	7					24	1 114,2	46,4	970	6	3 632,8			31
62091	Lotusen 1	94	3 996	2 902							0				1	642,0			3
62111	Resedan 3	86/96/98/99	54 001		2	20					22	1 240,2	56,4	910	9	6 766,1	2		33
<b>S:a LOKALEN</b>			<b>322 942</b>	<b>47 035</b>	<b>46</b>	<b>104</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>177</b>	<b>10 494,1</b>	<b>59,3</b>		<b>53</b>	<b>44 438,9</b>	<b>9</b>	<b>91</b>	<b>241</b>
<b>AB SERVICEBOSTÄDER I UMEÅ</b>																			
11012	Pionen 6	2013	11 024	1 200							0				1	433,0			
12042	Pastorn 1	2012	11 137	301							0				1	433,0			
21211	Lofoten 87	2015	12 662								0				1	433,0			
24071	Skeden 1	2013	11 084	4 405							0				1	433,0			
63225	Trappan 7	2010	50 371	22 759		32					32	1 824,8	57,0	1 119	1	1 081,9			
<b>S:a SERVICEBOSTÄDER</b>			<b>96 278</b>	<b>28 665</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>1 824,8</b>	<b>57,0</b>		<b>5</b>	<b>2 813,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALT</b>			<b>5 234 363</b>	<b>8 198 774</b>	<b>1 982</b>	<b>5 419</b>	<b>3 271</b>	<b>1 524</b>	<b>297</b>	<b>3 181</b>	<b>15 674</b>	<b>873 212</b>	<b>56</b>		<b>192</b>	<b>68 647</b>	<b>1 886</b>	<b>19 183</b>	<b>5 834</b>
<b>Kommentar:</b> Statistiken avser endast externt uthyrda fastigheter med färdigställda byggnder																			



