

ÅRSREDOVISNING 2007





Ann-Sofi Tapani ny vd på Bostaden.

INFÖR FRAMTIDEN

Några frågor som kommer att vara fortsatt mycket aktuella:

- Hur ska hyresrätten som boendeform utvecklas – och vad betyder de nya statliga riktlinjer som ska presenteras?
- Hur kan vi bygga för unga eller bygga för större rörlighet, som frigör bostäder med hyresnivåer som är rimliga för unga?
- Vilka nydanande lösningar svarar mot det ökade behovet av seniorboenden?
- Hur möter vi den allt brantare kostnadsutvecklingen i nyproduktion, som utgör en risk för att framtida projekt inte är ekonomiskt hållbara och inte går att genomföra?

INNEHÅLL

Kund och marknad	3
Förvaltning – service och underhåll	5
Personal	7
Resultat och finansiering	9
Förvaltningsberättelse	12
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Förslag till vinstdisposition	24
Revisionsberättelse	25
Granskningsrapport	26
Styrelsen	27
Fastighetsförteckning	28

VD HAR ORDET

Efter en dryg månad som vd för AB Bostaden kan jag konstatera att jag har förmånen att vara en av 155 medarbetare i ett starkt och framtidsorienterat företag.

Årets resultat är positivt och uppfyller mycket väl kraven i ägardirektiven. En soliditet på 18,2 procent svarar tydligt mot kravet på 20 procent år 2010. Detsamma gäller avkastningen 15,1 procent som överstiger kravet för 2007.

Viktigt att notera är att det goda resultatet kombineras med landets kanske bästa kundnöjdhet. Detta fick vi tydliga bevis för i december då två kvartersvärddar, för Bostadens räkning, åkte till Stockholm för att ta emot första pris för "Högsta serviceindex" i klassen större företag, i en nationell kundmätning.

Sammantaget visar detta på en effektiv organisation som klarar att ge god kvalitet och professionellt bemötande – utan att göra avkall på ekonomisk hållbarhet.

NY ORGANISATION – NYA UTMANINGAR

Den stora organisationsförändring som genomfördes hösten 2007, ska tydliggöra de olika rollerna, bli genom nya enheter: Kundservice fokuserar på kundvård, Fastigheter samlar uppdrag kring byggnation, underhåll och fastighetssystem, medan stabsfunktionerna stödjer de affärsdrivande verksamheterna. Därmed upphörde också den tidigare "beställar-/utförarmodellen".

Ett viktigt uppdrag är nu att arbeta samman den nya organisationen, bemanna ett flertal funktioner och skapa ett vinnande lag som klarar kommande utmaningar. Förutsättningarna är goda – det finns oerhört mycket kompetens och kunnande att tillvara, vilket också är nödvändigt för att den kommande generationsväxlingen ska ske så smidigt som möjligt.

UTVECKLINGSOMRÅDEN

På bredbandsområdet genomför dotterbolaget Kommunera nu sk Öppet nät. Därmed får hyresgästerna trygghet i ett nät som ägs och drivs av Kommunera – och frihet att välja den Internetleverantör som passar de egna behoven. En mycket intressant utveckling som gagnar alla parter.

De kommande åren finns omfattande nybyggnadsplaner. Påbörjade projekt är sista etappen på Lilljansberget, som särskilt attraherar studenter, Öbacka Strand, Sandåkern och Ön. Dessutom finns stort intresse för att på olika sätt finna lösningar för äldres boende- som ger trygghet men ändå inte utgör särskilda boenden i traditionell bemärkelse.

MILJÖFRÅGORNA HÖGAKTUELLA

Den gällande affärsplanen för 2008–2010 lyfter fram ett ännu tydligare engagemang inom ekologiskt hållbar utveckling. Umeå kommun har dessutom antagit Aalborg-deklarationen som rör hållbar utveckling inom EU. Därför ska vi utarbeta en miljöhandlingsplan under våren 2008, som på ett naturligt sätt bidrar till kommunens miljösjatsning. Till detta kommer SABO:s utmaning att minska energiförbrukningen med 20 procent till 2016.

AB Bostaden har drygt 15 000 lägenheter och det finns planer för ytterligare 2 000 fram till år 2014. Kommunens befolkningsutveckling är avgörande, men svårt att överblicka.

Vår strategi för att möta framtidsfrågorna är att vara en del av en nödvändig dialog och samverkan – mellan kommunens förvaltningar, universitetet och studenterna, andra fastighetsägare och hyresgästföreningen, våra egna hyresgäster och entreprenörer.

Alla är viktiga när vi ska utveckla verksamheten och vår förmåga att ta tillvara kunskap och idéer blir avgörande för resultatet i framtiden.

Ann-Sofi Tapani
Verkställande direktör



POPULÄRT OMRÅDE – BYGGT FÖR FRAMTIDEN!

Strombergs väg är precis vad nya och gamla umebor vill ha – mindre lägenheter, med hög standard och bra läge.

Det är ett fint område som ligger nära universitetet, sjukhuset och naturen. Alla lägenheter har balkong eller uteplats och moderna, öppna planlösningarna. Och visst är det något särskilt med att få flytta in i en alldeles ny lägenhet!

Många kunder har blivit förvånade över den höga standarden. Och på Strombergs väg har vi bokstavligt talat byggt för framtiden.

Vi har bl a satsat på ny isolering, som följer den norm som börjar gälla först 2012. Dessutom har vi klinkergolv i hallen, kakel i badrummet och lite dyrare, avtorkbara tapeter. Förhoppningen är förstås att lite högre kvalitet ska hålla längre och därmed löna sig på sikt.

Ettapp 1, med 465 lägenheter i "långhusen", är nu klar. Därmed har vi påbörjat de tio punkthusen – med många lagom stora tvåor och några fyror.

KUND OCH MARKNAD

Efterfrågan på lägenheter är fortsatt mycket hög och uthyrningsgraden för lägenheter var under 2007 i genomsnitt 99,5 procent, vilket är över medelvärdet för allmännyttan i Sverige.

NYPRODUCERADE LÄGENHETER

Vid årsskiftet 07/08 pågick fortsatt byggnation i kvarteret Lyan – vid campusområdet på Lilljansberget västra sluttning, nära Umeå universitet, IKSU och Nydalas strövområden. Området har blivit mycket attraktivt och lägenheterna hyrs ut omgående.

Området byggs i två etapper med totalt 709 lägenheter i olika storlekar. Den första etappen består av 465 lägenheter, varav 349 lägenheter blivit uthyrda under 2007. Lägenheterna fördelades på 241 ettor, 100 tvåor och 8 treor.



Andra etappen består av 244 medelstora lägenheter, mest tvåor, med första inflyttning i februari 2008 och med sista inflyttning beräknad till februari 2009.

SÅLDA FASTIGHETER

I kvarteret Karet på Östra Ersboda har nu den sista av 42 avstyckade fastigheter sålts. I kvarteren Ormslån och Grävlingen på Marieberg har vi sålt tre mindre villor under 2007.

WEBBPLATSEN

WWW.BOSTADEN.UMEÅ.SE

Under året hade vi varje dygn ca 4 500 besökare på webben, som tittade på 7 000

lägenhetsritningar. I genomsnitt var cirka 250 kunder inne samtidigt på webbplatsen.

Den nya designen av webben, med mer strukturerat innehåll och tydliga sökvägar, har nu fungerat i tre år. Kunderna upplever webben enklare och tydligare samt mer lättanvänd och kundvänlig. Vi får också många förbättringsförslag direkt från besökande kunder, en respons vi tar till oss i det kontinuerliga utvecklingsarbetet.

UNIKA E-AVTAL

Nu har vi fyra års erfarenhet av elektronisk signering av avtal (e-avtal) och fördelarna är flera. Kunderna kan söka bostad, anmäla intresse och signera avtalet från vilken Internetuppkopplad dator som helst i världen. Vår lagring av hyresavtal beräknas bli säkrare och pappersförbrukningen minskas, vilket även innebär att vi skonar miljön.

Vi är fortfarande unika i branschen med elektronisk signering, och under året signerade hela 84 (83) procent sina avtal elektroniskt via sin Personliga sida.

MERVÄRDE PÅ PERSONLIG SIDA

Intresset för den Personliga sidan har ökat. Vi har idag hela 45 600 aktiva kunder i vårt kundregister – en ökning med 2 600 personer sedan 2006.

Den Personliga sidan har under året utvecklats och erbjuder nu ytterligare personlig information. Sedan tidigare kan kunden hitta sitt hyresavtal, få "Bra att veta"-information samt se sina aviuppgifter. Nu kan 13 000 hyresgäster även se hur hyran är uträknad för den egna lägenheten. Målet är att denna tjänst ska vara tillgänglig för samtliga kunder.

En annan uppskattad funktion på den Personliga sidan är möjligheten för kunderna att själva söka i bostadsbeståndet och titta på lägenheter och områden samt se hyresnivåer. Denna översikt förenklar för våra kunder när de söker bostad på webben.



KUNDUNDERSÖKNINGEN – ETT BRA REDSKAP ATT JOBBA MED

Louise "Lollo" Backlund är kvartersvärd på Ålidhem och en av dem som står direkt bakom priset för "Bästa service till kunder", i klassen större företag, när kundundersökningar under 2007 jämfördes mellan fastighetsbolag i Sverige.

Lollos område har en blandning av enkelrum, studentlägenheter och vanliga hyreslägenheter – med mest studenter. För henne är det en självklarhet att lyssna på kunderna och, så långt det är möjligt, försöka lösa olika problem och behov.

Hon tycker att kundundersökningen varit till god hjälp och har utifrån svaren utfört konkreta åtgärder på området. Exempelvis visade undersökningen 2005 att ungefär hälften av Lollos kunder var nöjda med "ordning och reda" och städning av förrådsgångar, vindsutrymmen och soprum. Genom att öka resurserna visade undersökningen två år senare att nöjdheten höjts avsevärt – till hela 80 procent.

En annan mycket uppskattad förändring är de nya fräscha soprummen med källsortering som färdigställdes under 2007.

– Det är kul när man får positiv respons från kunderna på de insatser som gjorts, men samtidigt gäller det att alltid vara lyhörd för nya förbättringsmöjligheter!, säger Lollo.

KUND OCH MARKNAD

PERSONLIG SERVICE

Även om vi ständigt utvecklar vår elektroniska service via webbplatsen har vi naturligtvis kvar den personliga servicen på Moritzska gården – allt för att säkerställa full service till samtliga kunder.



LOKALER

Under året har ett flertal lokalhyreskontrakt omförhandlats med nya hyror och förlängda hyrestider som resultat. Det gäller i första hand kontrakt som tecknats med motparter inom offentlig sektor.

LOKALKONTRAKTENS ÅRSHYROR OCH LÖPTIDER

Löptider	Årshyra (mkr)	Andel (%)	Yta (m ²)
2008	1	1	1 816
2009	9	13	10 598
2010	15	21	14 076
2011	9	13	9 372
2012 och senare	37	52	33 154
Summa	71	100	69 016

UMEÅOPINIONEN

I december 2007 svarade 500 slumpvis utvalda personer i Umeå kommun på frågor om oss, i den sk Umeåopinionen. Svaren kan sammanfattas så här.

VI ÄR VÄLKÄNDA

Hela 97 procent känner till Bostaden. Dessutom vet många att vi hyr ut bostäder och att vi ägs av Umeå kommun. Så mycket som var fjärde person bor, eller har någon gång bott, hos oss.

Tre av fyra personer tycker att vi har ett gott rykte. Samma fina betyg får vi för bra bostäder och duktig personal – som ger bra service. Dessutom är det lätt att komma i kontakt med oss.

Ungefär sex av tio tycker också att vi är rättvisa, att boendet hos oss är prisvärt och att vi är kostnadseffektiva.

KUNDUNDERSÖKNING 2007

Under 2007 gjordes ännu en stor kundundersökning, resultatet kan sammanfattas med: Många är nöjda – få är riktigt missnöjda.

De allra flesta kunder är mycket nöjda eller ganska nöjda med sitt boende och med oss som hyresvärd. Mer än nio av tio tycker att de blivit bra bemötta av kvartersvärdar och reparatörer.

En förbättring, jämfört med undersökningen 2005, är att idag tycker nästan nio av tio att Bostaden är en bra hyresvärd. Nästan lika många rekommenderar både oss och det egna kvarteret till andra. Knappt var sjunde tycker att vi erbjuder ett prisvärt boende.

Det som hyresgästerna inte är lika nöjda med är i stort sett samma som förra gången. Ungefär hälften är inte nöjda med städning i trapphus, källare/vind och tvättstuga. Lika många är mindre nöjda med utemiljön, dvs lekplatser, bänkar, bord och växtlighet.

När kunderna får sammanfatta hur nöjda de är med sitt boende hos oss är nio av tio ganska nöjda eller mycket nöjda. Mindre än en procent svarade "dåligt".

Undersökningen genomfördes av AktivBo AB.



MASKINIST MED ÖGA FÖR ENERGIBESPARNING!

Kenneth Jonsson har arbetat som maskinist i många år. De senaste tre–fyra åren har han dock uteslutande ägnat sig åt att hitta möjliga energibesparningar på våra områden.

Tillsammans med andra maskinister och kvartersvärdar går han ner på djupet för att hitta åtgärder som kan sänka kostnaderna för vatten, belysning, el och värme. Ett av många exempel på att hans arbete ger resultat är att vi under 2007 sparat hela 170 000 kr på ett av våra områden – genom så enkla åtgärder som byte av pelatorer, duschmickar, inreglering av radkrets och intrimning av reglerkurvor.

Kenneth gillar utmaningen och att få använda geniknölarna och grubbla lite. Förhoppningsvis fortsätter Kenneth att grubbla på energikostnaderna – för det kommer säkert att ge fler energibesparningar i framtiden!

FÖRVALTNING – SERVICE OCH UNDERHÅLL

Service och underhåll är ett brett område, med allt från hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll och sopsortering till energibesparing, försäkringsskador och utveckling av ett eget fastighetsdatasystem.

UNDERHÅLLS- OCH ENERGIBESPARNINGSPROJEKT

Under året har ett flertal underhållsprojekt genomförts – till en kostnad av 56,5 mkr som inkluderar underhåll av lokaler. Bland projekten kan nämnas byte av ytskikt på tak på Ålidhem, Mariehem, Marieberg, större reparationer på Marieberg, Carlshem och i Holmsund samt nya ytskikt i badrum på Umedalen. Andra projekt var renovering av hårdgjorda ytor, d v s asfalt, på Ersboda, Mariedal och Böleäng samt kulvertbyte p g a läckage på Marieberg som kostade ca 10 mkr.

Stort fokus har även lagts på energisparprojekt som minskar förbrukningen av el, värme och vatten, exempelvis:

- förnyad tvättmaskinspark i en stor del av våra tvättstugor.
- byte av belysningsarmaturer i trapphus/allmänna utrymmen.
- byte av fläktar/ventilationsaggregat.
- aktiva punktåtgärder med egen personal för att spara energi.

Under hösten gjordes försök med att hetvattenspol och filma avloppssystemen i ett antal fastigheter på Ålidbacken, Mariehem och Centrala stan. Genom denna åtgärd upptäcktes ett flertal vattenskador i tidigt skede – och ännu fler kunde förhindras. I samband med spolningen passade vi också på att åtgärda brister i avloppssystemen och byta ut gamla vattenlås.

Installation av fjärrvärme är nu klart på

stora delar i fastighetsbeståndet i Holmsund vilket innebär stora besparingar eftersom det ersatte direktverkande el.

Låsbyten, målning av träfasader och utvändiga anläggningar samt korridorer och trapphus pågår kontinuerligt.

Diverse lokalanpassningar gjordes också under året, bl a ett nytt spa i Obbola, ombyggnad av tandläkarmottagning i Holmsund, renovering av förskola på Öbacka och montering av handikapphiss i en fritidslokal.

Egen personal har utfört lokalvård på cirka 24 000 kvm i trapphus och tvättstugor. Resterande lokalvård, drygt 36 000 kvm, sköts sedan 2005 av externa entreprenörer. Egen personal har också svarat för fastighetskötsel av knappt 200 000 kvm gårdar, gräsmattor och planteringar. En mindre del av fastighetsskötseln är externt upphandlad.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Eftersom hög omflyttningsgrad kräver ett planerat underhåll har vi fortsatt fokus på hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU), vilket innebär att vi går från allmänna lösningar till individuella val.

HLU innebär att när det, enligt tidsplanen, är dags för exempelvis tapetsering får kunden själv vara med och välja färger och utseende – vilket förstås är mycket uppskattat! Kunden kan också välja att avstå renovering och, eftersom det innebär en besparing för oss, istället få en hyresrabatt.

Fastighetsunderhåll tkr	2003	2004	2005	2006	2007
Underhåll i projektfom	35 016	42 347	56 444	56 026	40 683
Planerat underhåll, lägenheter	22 313	24 425	25 950	29 316	32 266
Tidigarelagat underhåll	7 056	8 229	7 998	9 533	11 688
Övrigt (lokaler, gemens. utr. o.dyl.)	4 804	4 656	8 191	8 291	15 804
Underhållsrabatter	3 097	4 619	5 595	5 088	5 992
Totalt	72 486	82 799	104 178	108 254	106 433



NU SKA VI ÅTERVINNA MATAVFALLET OCKSÅ

Rester, rens och skal innehåller näring och energi som kan tas tillvara. Det kallas matavfallsåtervinning – och är ännu ett steg mot en bättre miljö. Riksdagen har beslutat att minst 35 procent av allt matavfall ska återvinnas år 2010. I Umeå införs matavfallsåtervinningen stegvis, utifrån den plan som Umeva har lagt.

I december var det premiär för våra hyresgästerna i Holmsund. I maj 2008 står Umedalen och Backen på tur och under hösten är det dags för Tomtebo, Carls hem, Sävar och Ersmark.

Att ta hand om matavfall blir rätt enkelt för hyresgästerna. I varje kök monterar vi en liten hållare för den speciella papperspåsen för matavfall. Sedan skrapar man ner allt som kan återvinnas i påsen och lägger den i tunnan för matavfall.

Tyvärr kan inte alla hus räkna med att återvinna matavfall. I exempelvis mycket små soprum finns det helt enkelt inte plats för de nya, bruna kärnen för matavfallsåtervinning.

Matavfallet körs till Skellefteås biogasanläggning, där det blir bränsle till bilen och gödsel till skogen.

FÖRVALTNING – SERVICE OCH UNDERHÅLL

FÖRSÄKRINGSSKADOR

Antalet skador för brand och vatten har ökat något. Glädjande nog har dock vattenskadornas omfattning minskat, vilket resulterat i lägre kostnader. Den genomsnittliga kostnaden för en vattenskada har under året varit 31 000 (41 000) kr och årskostnaden var 8,0 (10,2) mkr.

Våtrum byggda efter WASKA-modellen har enbart skador på ytskiktet, medan det äldre beståndet, där de flesta vattenskadorna uppkommer, har alla typer av skador. En skadetyper som tyvärr börjar bli alltmer vanlig är fasadläckage genom tegelvägg.

PONDUSPRO

– UTVECKLAT FASTIGHETSSYSTEM

Under 2007 har vi ytterligare förbättrat och utvecklat vårt fastighetssystem PondusPro (tidigare Pondus.net).

Vi har tagit fram fastighets-, byggnads- och objektskort, vilket innebär att all data presenteras sammanställt på ett specifikt kort för den juridiska fastigheten. Mapstruktur innebär att vi på ett effektivt och välordnat sätt kan spara viktig dokumentation som rör nyproduktion, avtal, besiktningar, ritningar, foton, kartor, driftkort och juridiska dokument.

Lite extra stolta är vi över systemet för ärendehantering som innebär att vi styr arbetsflöden.

Under 2008 kommer driftpersonalens arbete att effektiviseras genom ett planeringsverktyg för tillsyn och skötsel. Dessutom kommer vi att föra in planerat underhåll för till- och ombyggnad, kontrollerat mot femårsplanen och upp till 30 år. Detta innebär att vi får en mycket bra överblick och kan bidra med ett styrmedel till vd och styrelse.

Med andra ord kommer det att bli ett spännande och utvecklande 2008, med höjd kvalitet i förvaltningsarbetet!

MÅL FÖR SOPSORTERING UPPNÅTT!

När vi införde sopsortering (källsortering) 2004 var målet att våra kunder skulle sortera minst 36 kg per lägenhet och kvartal. Detta mål har vi nu nått. Vid årets sista kvartal noterades 37,6 (29) kg.



Ökningen beror till viss del på att vi har startat sortering på ett par nya bostadsområden, men framförallt har våra kunder blivit allt bättre på att sortera sina sopor.

Under 2007 samlades det totalt in 1 156 ton återvinningsbart materiel i våra soprum. Under hösten påbörjades arbetet med ytterligare en möjlighet till sortering, när vi började återvinna matavfall (organiskt avfall) i några av våra fastigheter i Holmsund och Obbola. Matavfallsåtervinning införs stegvis i Umeå t o m 2010, enligt den plan som Umeå Vatten och Avfall AB (Umeva) lagt.

Antal skador per år	2003	2004	2005	2006	2007	Kostnad tkr 07
brand	23	28	16	25	29	1109
vatten	179	183	208	248	261	8037
ansvar	21	26	28	29	13	61
inbrott	7	16	20	19	13	16
övrigt	126	168	143	166	231	980
totalt	356	421	415	487	547	10203



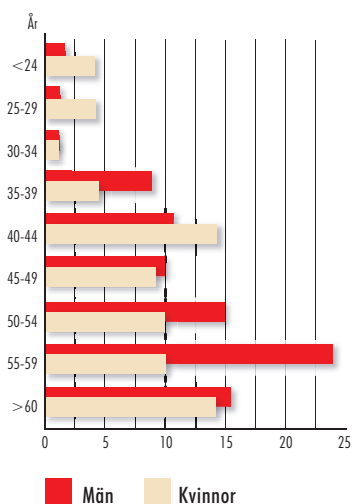
NYTT & OMVÄXLANDE

Tomas Westlund och Karina Ernstsson började som fastighetsskötare och blev sedan kvartersvärdar 1999 – erfarenhet som kom väl till pass när de blev kvartersvärdar på vårt nya område Lilljansberget.

Sedan dess har det varit full fart med nyinflyttningar nästan varje månadsskifte – med allt vad det innebär med förberedelser och frågor från nya kunder. Många är födda på 80-talet och det är inte ovanligt att de kvitterar ut nycklar till sin allra första egna bostad.

När sista huset är inflyttat den 1 februari 2009 kommer Tomas och Karina att ansvara för ca 350 lägenheter vardera. De gillar verkligen sina jobb – framförallt de omväxlande uppgifterna och varierande kontakterna med både hyresgäster och entreprenörer. Ingen dag är den andra lik och det är roligt att kunna påverka området under uppbyggnaden.

ÅLDERSSTRUKTUR



PERSONAL

Personalarbetet präglades 2007 främst av förberedelser för och genomförande av en förbättrad organisation. En effekt av denna förändring var att rekryteringsvolymen ökade under hösten.

Personalfunktionen har också uppgiften att vara informationsfunktion och genomförde därför en större kundundersökning och en opinionsmätning bland umeåborna.

TYDLIGARE ORGANISATION FRÅN 1 SEPTEMBER

Efter styrelsebehandling och genomförda MBL-förhandlingar under våren trädde en reviderad organisation i kraft 1 september med det främsta syftet att vara klarare till utformning och arbetsfördelning än den tidigare.

PERSONALENS SAMMANSÄTTNING

Den direkta personalomsättningen var fortfarande låg. För sommarsäsongens behov anställdes ca 80 vikarier och feriearbetare under tre veckor eller längre.

Personalens sammansättning, sysselsättningsgrad och genomsnittliga anställningstid vid årsskiftet 07/08 framgår nedan.

PERSONALENS SAMMANSÄTTNING 2007

	Kvinnor	Män	Totalt	Förändring
Unionen	29	18	47	2
Fastighets	36	72	108	1
Totalt	65	90	155	3
Heltidsomvandlat	61	90	151	4
Syss grad i %	93,3	99,5	96,9	

GENERATIONSVÄXLINGEN BÖRJAR

Som en följd av pensionsavgångar, personalförstärkningar och den nya organisationen ökade rekryteringsvolymen påtagligt under hösten. Det ökade behovet av rekryteringar beräknas finnas hela 2008. De nytillkommande medarbetarna är betydligt yngre än redan anställda och åldersstrukturen i företaget kommer så sakteliga att ändra utseende.

GENOMSnittlig ANSTÄLLNINGSTID

Män	16,5 år
Kvinnor	17,6 år
Totalt	16,9 år

KOMPETENSUTVECKLING

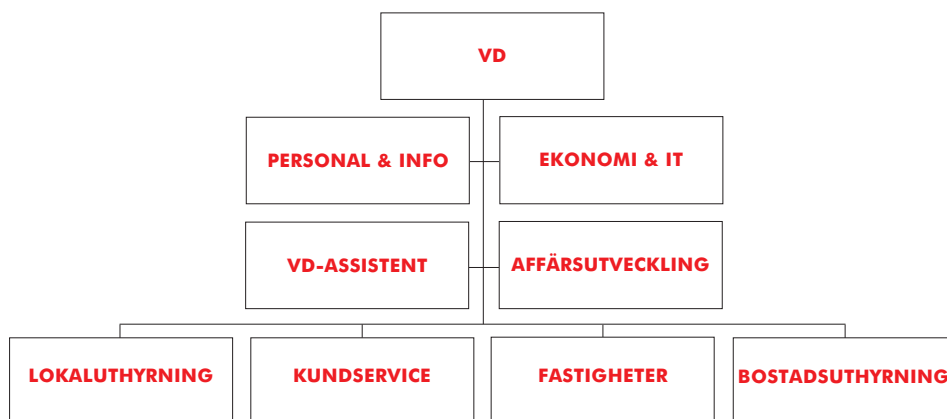
Utbildningskostnaderna uppgick till ca 0,5 mkr (0,9 mkr), exkl. kostnader för arbetstid, resor, logi och lokaler.

ARBETSMILJÖARBETET

Det löpande arbetet i arbetsmiljöorganisationen flöt på under 2007 även om mötesfrekvensen sjönk under hösten. En större fråga har varit att analysera arbetsmiljökonsekvenserna av den nya organisationen som sjösattes i september.

De näst intill månatliga, intranetbaserade medarbetarmätningarna fortsatte och resultatet var glädjande – dels ligger svarsfrek-

HUVUDSTRUKTUR FRÅN 1 SEPTEMBER 2007





ETT ÖPPET BREDBANDSNÄT

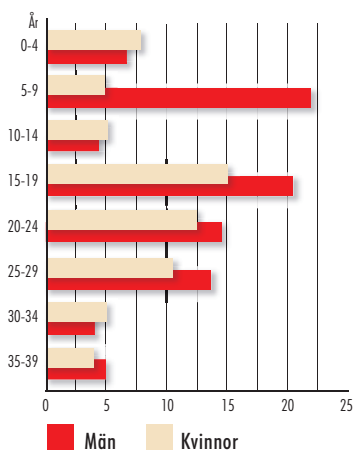
I juni 2007 beslutade vi att vårt bredbandsnät ska öppnas för flera leverantörer.

Öppet nät betyder att vi kommer att erbjuda flera Internetleverantörer att sälja sina tjänster via vårt nät. Därmed får varje kund själv välja vilket bolag som ska leverera själva tjänsten.

Därför började vi gräva och installera under 2007, vilket fortsätter under 2008.

Därefter blir det en stegvis övergång för kunderna. Först ut blir husen på Strombergs väg där vi testar att allt fungerar. Sedan sker övergången allt eftersom under 2008.

ANSTÄLLNINGSTID



PERSONAL

vensen på en fortsatt hög nivå, dels är svaren ytterligare lite mer positiva. De punkter som kräver dialog och åtgärder diskuteras i berörda personalgrupper. Mätningarna har nu pågått under tre år, med förbättrade värden för varje år.

Under 2007 gjorde företagshälsovården ett 40-tal planerade hälsoundersökningar/hälsoprofiler. Till de viktigare resultaten av dessa undersökningar under senare år, hör behov av livsstilsförändringar hos många medarbetare. Friskvårdsarbetet kommer därför att lyftas fram från och med 2008.

OHÄLSA, REHABILITERING OCH FRISKVÅRD

Uttaget av mer- och övertid var knappt 1 procent och har därmed långsamt sjunkit sedan 2002. Den korta frånvaron är mycket låg, medan den längre är betydligt högre.

Hög medelålder betyder att många har ett långt yrkesliv bakom sig, vilket ibland leder till förslitningsskador med påföljande kortare eller längre frånvaro.

Skillnaden mellan kvinnors och mäns långtidsfrånvaro kvarstår. En tydlig, om än inte så stark, trend är att sjukfrånvaron sjunkit sedan 2002.

SJUKFRÅNVARO

Ålder	Sjukfrånvaro 0–59 dagar		Sjukfrånvaro 60– dagar	
	Kvinnor %	Män %	Kvinnor %	Män %
< 29	–	–	–	–
30–49	1,55	1,58	6,50	1,50
> 50	1,63	2,05	15,95	4,71
Totalt	1,58	1,87	11,22	4,02

Även under 2007 ägnades stor kraft åt rehabiliteringsarbetet, men från 2008 och framåt finns det anledning att flytta fokus något – från rehabilitering till friskvård.

Bostaden avsatte under året ca 0,7 mkr (0,5), exklusive arbetstid och inklusive kostnader för företagshälsovård, till hälsobefrämjande åtgärder. Antalet motionstimmar var under året 1 197 (1 166).



GRÖNA GRANNAR

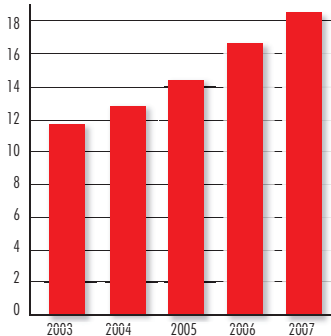
Tranbärsvägen 8 är ingen vanlig gård. Det är en liten prunkande oas – tack vare några gröna grannar.

Här har Ulla Gidlöf, Christina Pernehall och Annelie Nygren tagit ut blomsvängarna ordentligt. Och allt började med att Christina hade en så inspirerande balkong.

Idag handlar det inte bara om balkonger – inspirationen har fortsatt ut på gården och runt entréerna. Christina har planterat pioner, liljor och höga riddarsporrar utanför sin dörr, Ulla har bäddat in en ganska tråkig rullstolsramp i lagom grönska och Annelie, som inte har egen balkong, bad kvartersvärden att få göra något åt en tråkig standardrabatt utanför sitt fönster. Det är också Annelie som klipper häcken ute på gården.

Och det är viktigt att det är fint, för på Tranbärsvägen tillbringas många hyresgäster sommaren på gården. De solar på gräsmattan eller dricker kaffe tillsammans. En och annan grillkväll blir det nog också – åtminstone om man får döma av de sju klotgrillar som står prydligt uppradade vid sittgruppen!

SOLIDITET I PROCENT



RESULTAT OCH FINANSIERING

Bostadens resultat för 2007 är mycket bra och följer de uppsatta målen med att stegvis förbättra soliditet och avkastning – utan att pruta på servicen till kunderna.

Bostaden ingår i Umeå kommuns koncernkontosystem. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivataffärer, sker genom Umeå kommuns finansenhet.

Bostadens finansverksamhet regleras i bolagets finanspolicy. Där anges regler och riktlinjer för finansverksamheten samt hur bolagets finansiella risker ska hanteras. Policyn rymmer inom ramarna för ägarens finanspolicy.

För att minska ränterisken finns fastställda intervaller för hur räntebindningstiden får fördelas. Nedan framgår de högsta och lägsta intervallen för respektive år, som fastställs av Umeå kommun.

RÄNTEBINDNINGSTIDEN

År	Max %	Min %
1	50	25
2	30	10
3	30	10
4	30	10
5 –	15	0

FINANSIERING OCH RÄNTEKOSTNADER

Låneskulden uppgick vid årsskiftet till 3 749 (3 787) mkr, en minskning med 38 (177) mkr. Den genomsnittliga räntenivån i låneportföljen uppgick den sista december till 4,3 (3,9) procent. Under år 2008 kommer lån på 1,8 mkr, med en genomsnittlig ränta på 4,8 procent att räntejusteras.

Den genomsnittliga bindningstiden för räntan uppgick den sista december till 2,3 (2,5) år. Pantbrev i eget förvar, som inte lämnats som säkerhet för lån, uppgick till 1 265 mkr vid årets slut. För 2007 uppgick räntebidragen till 9,3 (18,1) mkr. Räntekostnaderna har minskat till 146,2 (148,8) mkr.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnaderna för Bostaden och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna.

I tabellen redovisas det finansiella nettoresultatet och räntekänsligheten baserat på ränteläget vid årsskiftet 07/08, med en konstant ränteexponering och räntelöptid under perioden.

NETTORESULTATET OCH RÄNTEKÄNSLIGHETEN

mkr	2008	2009	2010
Finansnetto prognos	-155	-165	-170
Ränta + 1 %	-160	-170	-175
Ränta - 1 %	-150	-160	-165

SOLIDITET

Enligt den finansiella strategi ska uppkomna överskott i första hand användas för att amortera ned låneportföljen. Det har inneburit att bolagets soliditet har stärkts kraftigt under de senaste åren. Soliditeten uppgick vid årets slut till 18,2 (16,5) procent.

LIKVIDITET

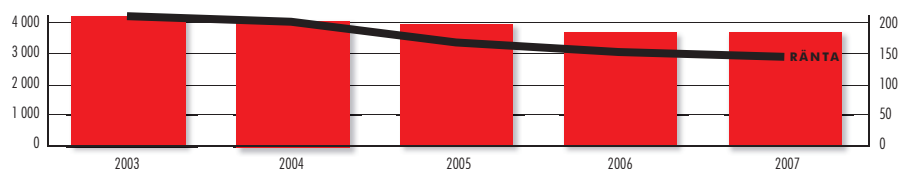
Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 85 (130) mkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 76 (71) mkr.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Uthyrningsgraden för bostäder är fortfarande mycket hög 99,5 (99,5) procent.

Under året ökade nettoomsättningen till 823 (812) mkr. Ökningen kan förklaras av de

LÅNESKULD OCH RÄNTEKOSTNADER I MKR





MINDRE VATTENSKADOR!

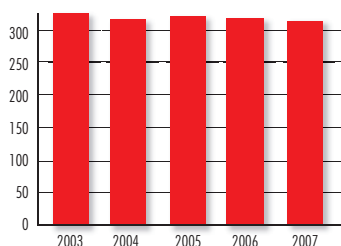
Vi jobbar för att minska vattenskadorna – och har lyckats ganska bra.

Fastighetsteknikern Isabel Elofsson är en av de nya medarbetarna som vi med glädje kunde hälsa välkomna under året. Hon sköter bl a handläggning av vattenskadorna och kontakterna med berörda kunder och entreprenörer – ett arbete hon trivs mycket bra med!

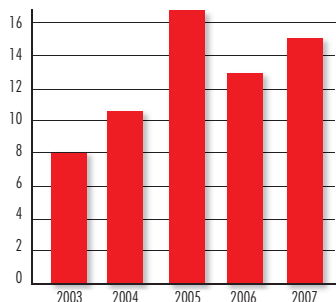
Isabel är i högsta grad delaktig i det fina resultatet för 2007, då den genomsnittliga kostnaden för vattenskadorna minskade med hela 25 procent – från 41 000 kr 2006 till 31 000 kr under 2007.

Målet är självklart att fortsätta arbetet med att minska vattenskadorna, för att på sikt sänka kostnaderna ytterligare.

DRIFTKOSTNADER I KR/KVM



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL I PROCENT



RESULTAT OCH FINANSIERING

nyttillkomna bostadslägenheter på Lilljansberget och den hyreshöjning som genomfördes 1 juli, enligt tidigare treårsuppgörelse med Hyresgästföreningen. Hyreshöjningen varierade från noll till två procent beroende på infasningen mot ny målhyra, som ska gälla från 1 januari 2008.

Den genomsnittliga hyran för koncernens bostäder inkl studentbostäder var vid årsskiftet 841 (839) kronor per kvadratmeter och år. I moderbolagets vanliga lägenhetsbestånd var den genomsnittliga hyran 840 (821) kronor per kvadratmeter och år. Under den senaste sjuårsperioden har den genomsnittliga hyreshöjningen varit ca 8 procent, vilket är mycket konkurrenskraftigt vid jämförelse med andra orter med stark tillväxt.

Bostäderna står för 86 procent av netroomsättningen och motsvarande för lokaler är 9 procent.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna, inklusive avskrivningar, minskade till 532 (542) mkr, framförallt beroende på minskade driftkostnader.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kostnader mkr	2007	2006
Drift	291	293
Underhåll	106	109
Fastighetsskatt	18	22
Avskrivningar	117	118
Summa	532	542

DRIFTKOSTNADER

Bostadens driftkostnader, exklusive underhåll och fastighetsskatt, uppgick 2007 till 291 (293) mkr. Uppvärmning och taxebundna kostnader står för hälften av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får stor genomslagskraft. Driftkostnaden per kvm har legat på samma nivå under flera år trots ökade priser. Detta beror bl a på åtgärder som har gjorts på energibesparingsområdet de senaste åren. De lägre driftkostnaderna för 2007 förklaras med sänkta kostnader för elavgifter.

UNDERHÅLL

Kostnaden för planerat underhåll har under

senare år legat i intervallen 93–120 kr/kvm. Under 2007 uppgick det planerade underhållet till 117 kr/kvm. Nivån motsvarar det utrymme som finns i hyressättningen. För att på lite längre sikt kunna möta kommande underhållsbehov behöver vi ligga på en nivå av 145–150 kr/kvm. I underhållet



ingår inte reparationer, vilka redovisas som driftkostnader.

Det hyresgäststyrda underhållet uppgick till 44 (39) mkr. Ökningen kan till stor del förklaras med att fastigheter som byggdes på mitten av 1990-talet, nu kommit in i underhållsintervallet.

DRIFTNETTO

Det operativa driftnettot uppgick till 408 (388) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 49,6 (47,8) procent. De sammantagna förvaltningskostnaderna har minskat med 9 mkr till 415 (424) mkr och beror främst på lägre elkostnader. Direktavkastningen, d v s driftnettot före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, var 8,7 (8,3) procent.

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Kostnader för central administration och försäljning var 26,3 (23,8) mkr, vilket motsvarar 29 (27) kr per kvadratmeter. Ökningen beror främst på kostnader i samband med omorganisationen som genomfördes hösten 2007.



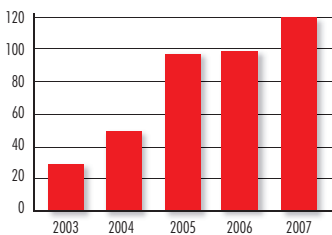
DET BLEV LJUST OCH FINT!

Marianne Tode är hyresgäst på Skolgatan – och mycket nöjd med resultatet av vårt stora tvättstugeprojekt.

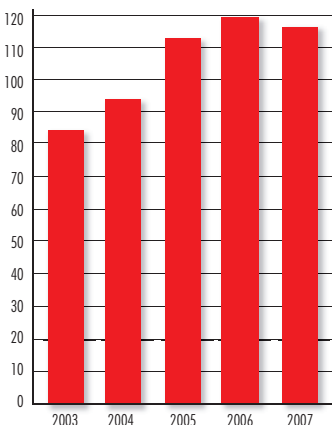
Målet med storsatsningen på tvättstugorna var att standard och status skulle vara så lika som möjligt. Alla tvättstugor gick igenom och vi tittade på maskiner, väggar, golv, skyltar och städutrustning.

Hos Marianne på Skolgatan var maskinerna okej, men väggarna behövde fräschas upp. Det blev en omedelbar ommålning.

KONCERNENS FÖRVALTNINGSRESULTAT I MKR



UNDERHÅLLSKOSTNADER I KR/KVM



RESULTAT OCH FINANSIERING

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 120 (100) mkr. Resultatförbättringen beror på ett förbättrat driftnetto, främst genom minskade energikostnader och en effektiv fastighetsförvaltning. De låga räntenivåerna på marknaden har starkt bidragit till de senaste årens goda förvaltningsresultat.

KÄNSLIGHETSANALYS

Bostadens resultat påverkas av flera faktorer. Nedan visas hur resultatet efter finansiella poster skulle förändras när en enskild faktor ändras.

	Förändring +/-	Resultat i mkr
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	7,1
Vakansgrad	0,5 %	3,9
Drift inkl centrala kostnader	3,0 %	9,5
Underhåll	10 kr/m ²	9,0
Räntenivån	1,0 %	15,0

UTBLICK FÖR ÅR 2008

För 2008 förväntas resultatet före bokslutsdispositioner att bli lägre än 2007. Det planerade underhållet kommer att öka, liksom driftkostnaderna och då främst el och uppvärmning.

Den första januari sker en hyreshöjning med i snitt 1,2 procent. De flesta har då nått sin nya målhyra. För ett fåtal kommer ytterligare en liten justering den första juli 2008.

Den höga efterfrågan på bostäder förväntas fortsätta.

Under året fortsätter det planliga byggandet på Lilljansberget, med 244 lägenheter som har inflyttning under 2008. Dessutom planeras en byggstart på Öbacka Strand omfattande ca 175 lägenheter, med inflyttning under 2009 och 2010.

Vi bedömer att kostnaderna för nyproduktion för 2008 och framåt kommer att öka med 40–50 procent på grund av att de statliga stöden och bidragen upphör.



På Öbacka Strand blir det ca 175 lägenheter. Husen blir tre till 8 våningar höga.



INTEGRATION OCH TRYGGHET

Bostaden arbetar i en ständig förändring med omvärlden. Vi står inför en ny demografisk situation med en befolkning som blir genomsnittligt allt äldre.

Vi möter en växande efterfrågan på ett boende som motsvarar de äldres behov och förväntningar, där kraven – i första hand från fyrtialisterna – är exklusiva lägenheter i särskilda boenden i centrala eller populära lägen och där alla möjligheter till aktiviteter och samvaro ska finnas. Verkligheten visar samtidigt på färre platser på sjukhus och kortare vårdtider.

En yngre börda kommer att vila på personer i förvärsarbetande ålder för finansiering och bemanning av äldreboenden.

Hemmet kommer i framtiden att bli en plats för flera roller: boende, omsorg och vård. För Bostaden är det nu viktigt att utvecklingen fortsätter och att alla satsningar görs för att ge äldre möjligheter att bo kvar i sina lägenheter. Vår nyckelroll är att minska segregationen och skapa trygga bostadsområden för alla åldrar och familjetyper, samt för alla behovsnivåer.

Kvarboendet måste i första hand ske i den egna lägenheten och i andra hand inom området. Mycket kan göras för att höja livskvaliteten i kvarboendet.

Framtidsfrågorna är inte bara ökad tillgänglighet, utan även sambandet mellan äldres boende och hälsa är viktigt.

Vi måste stödja utvecklingsprocesser som ska ge äldre personer bättre tjänster, där teknik underlättar olika aktiviteter. Exempelvis kommer tillgängligheten av bredband i alla lägenheter att vara en bärande del av ny teknik för äldre i sina hem. Bostaden är väl förberedd att möta den nya generationen äldres behov och kommer att söka lösningar för att underlätta kvarboende i större utsträckning.

Bernt Andersson, ordförande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2007:

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDEN

AB Bostaden i Umeå är ett helägt dotterbolag till Umeå Kommunföretag AB och moderbolag i en koncern som omfattar de helägda dotterbolagen Kommuniseria i Umeå AB, Bostaden AB, Prominensen AB och AB Holmsundsbyggnader.

VERKSAMHETEN

Bostaden hyr ut bostäder och lokaler inom Umeå kommun. Fastighetsadministration och skötsel utförs i huvudsak med egen personal.

Under året har ytterligare 269 lägenheter färdigställts i fyra hus på Liljansberget. För etapp två är stommar för 10 st punkthus med 244 lägenheter uppförda. Förutsättning för investeringsstöd och stimulansbidrag är att lägenheterna färdigställs under 2008. Lägenheterna är i huvudsak små och för etapp 2 ligger den genomsnittliga ytan på 44,1 kvm.

Projektering av 175 lägenheter på Öbacka Strand etapp 1 har påbörjats, med inflyttning under 2009 och 2010. I huvudsak kommer 2:or och 3:or att byggas med en genomsnittlig yta på ca. 60 kvm. Större delen av lägenheterna kommer att få utsikt över älven.

I överensstämmelse med tidigare tecknad treårsuppgörelse med Hyresgästföreningen, förändrades den 1 juli 2007 hyrorna för bostadslägenheter med 0 till 2 procent. Storleken på förändringen beror på infasningen mot ny målhyra för varje enskild lägenhet, som pågår inom det så kallade trepartsarbetet mellan Bostaden, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Den 1 januari 2008 sker ytterligare en höjning med i snitt 1,2 procent.

Miljöfrågor är en central del i verksamheten. En god miljö är en förutsättning för att uppnå koncernens mål och för att bidra till ett uthålligt samhälle. Miljöarbetet är en naturlig del av verksamheten. Bostaden har verksamhet som är anmälningspliktig. Verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken finns inte.

FASTIGHETSBESTÅNDET - KONCERNEN

Vid årets slut var antalet lägenheter 15 001 (14 740), varav 3 197 enkelrum, med en total yta om 840 801 (831 943) kvm. Lokalytan var 69 017 (67 866) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 4 732 (4 620) mkr.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exkl. enkelrum, är 841 (820) kr. Bostadssidan har haft enstaka vakanser. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket låg.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 720 bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra om 745 kr per kvm och år. I kvarteren Stjärnan, Planeten, Urmakaren, Västerbacken och Strandberget har under året arbetet med konvertering från el- till fjärrvärme färdigställts.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT - KONCERNEN

Nettoomsättningen var 823,3 (812,4) mkr, varav 791,4 (786,3) mkr avsåg hyresintäkter. Hyresintäkterna har ökat till följd av under året nyproducerade lägenheter som hyrts ut från färdigställandet samt en hyreshöjning från 1 juli.

Driftnettot, efter avdrag för fastighets- och central administration, blev 381,9 (364,6) mkr, vilket motsvarar en driftnettograd om 46,4 (44,9) procent.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen var 117,4 (117,6) mkr och centrala administrationskostnader 26,3 (23,8) mkr. Finansnettot var -135,6 (-141,3) mkr och inkluderar räntebidrag med 9,4 (18,1) mkr. Resultat efter finansiella poster var 129,3 (105,7) mkr.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier var 190,1 (133,2) mkr. Under året har 3 fastigheter avyttrats för 4,4 mkr med ett bokföringsmässigt resultat på 2,7 mkr

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -186,3 (-29,4) mkr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 85,0 (129,8) mkr. Det egna kapitalet på 896,3 (815,8) mkr motsvarade en synlig soliditet om 18,2 (16,5) procent.

De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 3 749 (3 787) mkr. Skulder i utlandsvaluta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 804 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 4,3 (3,9) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 2,3 (2,5) år. Den räntebärande nettoskuldsättningen var vid årets slut 3 740 (3 728) mkr.

En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 23.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen i moderbolaget ökade till 804,1 (781,4) mkr. Verksamhetens kostnader var 537,5 (544,9) mkr. De centrala administrationskostnaderna var 26,3 (23,4) mkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier var 189,1 (125,2) mkr. Under året har tre fastigheter avyttrats för 4,4 mkr.

Bruttoresultatet var 266,6 (236,4) mkr. Rörelseresultatet ökade till 240,3 (213,0) mkr. Resultatet efter finansiella poster var 117,5 (98,8) mkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, var 368,8 (340,8) mkr – vilket motsvarar en driftnettograd på 45,9 (43,6) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet var 14 216 (13 955), varav 3 197 enkelrum. Den genomsnittliga hyran per kvm och år var vid årsskiftet 840 (821) kr för ordinarie bostäder respektive 1 064 (1 040) kr för studentrum.

Av moderbolagets nettoomsättning var försäljning till dotterbolag mindre än 1 procent och av kostnaderna avsåg ca.2 procent inköp från dotterbolag.

PERSONAL

Koncernen har vid årets slut totalt 157 (148) anställda, 66 (58) kvinnor och 91 (90) män. Av koncernens anställda är 155 (146) personer anställda i moderbolaget och 2 (2) personer i dotterbolagen. Kompletterande uppgifter om, löner och ersättningar samt sjukfrånvaro lämnas i not 7 till 9.

Brita Natanaelsson slutade som verkställande direktör den 24 augusti 2007. Hon ersattes av Bertil Hammarstedt. Under hösten har rekrytering skett av ny verkställande direktör, Ann-Sofi Tapani, som tillträdde den 1 februari 2008.

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning, mkr	823	812	811	788	767
Resultat efter finansnetto, mkr	129	106	118	69	47
Eget kapital, mkr	896	816	716	635	590
Bokfört värde fastigheter, mkr	4 732	4 620	4 816	4 844	4 830
Räntebärande skulder, mkr	3 749	3 787	3 964	4 063	4 154
Skuldsättningsgrad, ggr	4,2	4,6	5,5	6,4	7,0
Investeringar, mkr	190	133	128	121	113
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	191	200	217	204	137
Soliditet, %	18,2	16,5	14,4	12,8	11,8
Direktavkastning, %	8,7	8,3	8,4	8,0	7,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,9	5,5	6,0	5,7	5,3
Avkastning på eget kapital, %	15,1	12,9	16,5	10,8	8,0
Låneränta vid årsskiftet, %	4,3	3,9	3,7	4,1	4,6
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,5	99,5	99,8	99,9	99,8
Medeltal antal anställda	155	151	163	163	165

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INTRESSEORGANISATIONER

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

FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING

Utvecklingen i Umeåregionen är fortsatt stark med inflyttningar och företagsetableringar. Hyresmarknaden för bostäder förväntas därför fortsätta att utvecklas positivt inom bolagets geografiska områden. Detta gör att Bostadens tillväxtstrategi ligger i linje med marknadens efterfrågan på bostäder.

Planer för produktion av bostäder de närmaste tre åren finns bland annat i områdena Haga, Väst- och Öst på stan och omfattar cirka 500 bostäder. För Ön pågår ett arbete med en fördjupad översiktsplan och färdigutbyggt kan det komma att omfatta tusentals nya lägenheter.

Under året har beslut tagits om att öppna Bostadens bredbandsnät. Detta kräver ett s.k LAN-nät och ombyggnation pågår i de fastigheter som idag har bredband via kabel-TV nät. Utbyggnaden kommer att pågå under 2008. Under nästa år kommer dotterbolaget Kommuniseria att övergå från Internetleverantör till kommunikationsoperatör, med ansvar för teknik och drift i Bostadens öppna nät.

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2008 ligga något lägre än resultatet för 2007.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2007

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 tio sammanträden där bland annat affärsplanen och företagets verksamhet har följts upp.

RESULTATRÄKNING		Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	Noter	2007	2006	2007	2006
Förvaltningsintäkter					
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	2	791 352	786 305	786 970	769 114
Övriga förvaltningsintäkter		31 987	26 063	17 085	12 239
Summa nettoomsättning		823 339	812 368	804 055	781 353
Förvaltningskostnader					
Driftkostnader	3	-291 057	-293 350	-306 746	-314 607
Underhållskostnader	4	-106 424	-108 741	-106 052	-106 070
Fastighetsskatt		-17 645	-21 849	-16 804	-20 016
Summa förvaltningskostnader		-415 126	-423 940	-429 602	-440 693
Driftnetto		408 213	388 428	374 453	340 660
Planenliga avskrivningar i förvaltningen	5	-117 434	-117 642	-107 872	-104 237
Bruttoresultat		290 779	270 786	266 581	236 423
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-26 328	-23 813	-26 251	-23 384
Rörelseresultat	7 - 9	264 451	246 973	240 330	213 039
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10	5	5	3	3
Resultat från andelar i koncernföretag		475	-11 975	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 182	1 382	14 624	17 104
Räntebidrag		9 384	18 104	9 226	17 727
Räntekostnader		-146 162	-148 794	-146 702	-149 081
Finansiellt netto		-135 116	-141 278	-122 849	-114 247
Resultat efter finansiella poster		129 335	105 695	117 481	98 792
Bokslutsdispositioner					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	4 686	4 324
Återföring från periodiseringsfond		0	0	3 085	0
Resultat före skatt		129 335	105 695	125 252	103 116
Uppskjuten skattekostnad		2 201	1 216	25	150
Årets skattekostnad	12	-38 812	-35 170	-35 612	-29 121
Årets resultat		92 724	71 741	89 665	74 145

BALANSRÄKNING		Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	Noter	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Mark och byggnader	13	4 731 590	4 620 332	4 428 252	4 315 573
Pågående ny- och ombyggnader	14	141 491	175 733	141 229	168 568
Maskiner och inventarier	15	16 233	23 898	13 707	20 928
Summa materiella anläggningstillgångar		4 889 314	4 819 963	4 583 188	4 505 069
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	16	0	0	9 530	9 530
Fordringar i dotterföretag		0	0	290 500	290 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	220	220	220	220
Andra långfristiga fordringar	18	2 734	2 157	2 684	2 107
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 954	2 377	302 934	302 357
Summa anläggningstillgångar		4 892 268	4 822 340	4 886 122	4 807 426
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		2 357	3 881	2 154	3 781
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	0	62	9 275
Övriga kortfristiga fordringar	19	16 732	3 687	13 610	1 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 341	5 026	3 836	4 386
Kassa och bank					
Kassa och bank	21	8 976	59 343	2 135	53 092
Summa omsättningstillgångar		32 406	71 937	21 797	71 968
SUMMA TILLGÅNGAR		4 924 674	4 894 277	4 907 919	4 879 394

BALANSRÄKNING		Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	Noter	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	22				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr)		438 460	438 460	438 460	438 460
Reservfond		196 286	201 887	65 000	65 000
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		168 835	103 711	166 309	96 412
Årets resultat		92 724	71 741	89 665	74 145
Summa eget kapital		896 305	815 799	759 434	674 017
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond		0	0	32 978	36 063
Ack överavskrivningar byggnader		0	0	130 509	130 509
Ack överavskrivningar maskiner & inventarier		0	0	7 868	12 554
Summa obeskattade reserver		0	0	171 355	179 126
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner o liknande förpliktelse		626	0	626	0
Uppskjuten skatteskuld		56 564	59 446	8 161	8 186
Summa avsättningar		57 190	59 446	8 787	8 186
Skulder					
Räntebärande skulder					
	23				
Checkräkningskredit		3 748 965	0	3 745 517	0
Skuld till Umeå Kommun		0	3 787 000	0	3 787 000
Skulder till koncernföretag		0	0	13 081	17 581
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		126 281	79 196	125 575	77 408
Skulder till koncernföretag		15 248	14 262	4 764	0
Skatteskulder		7 524	4 039	7 496	2 940
Förskottsbetalda hyror		46 606	50 452	45 688	49 503
Övriga skulder		11 702	11 352	11 645	11 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	14 853	72 731	14 577	72 340
Summa skulder		3 971 179	4 019 032	3 968 343	4 018 065
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 924 674	4 894 277	4 907 919	4 879 394
Poster inom linjen					
Ansvarsförbindelser	25	810	839	795	834
Ställda säkerheter	26	814	0	814	0

KASSAFLÖDESANALYS		Koncernen		Moderbolaget	
		2007	2006	2007	2006
Tkr	Noter				
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		129 335	105 695	117 481	98 792
Årets skatt	12	-34 061	-30 935	-33 960	-28 845
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avskrivningar	5 ,6	118 383	118 141	108 821	104 736
Realisationsvinst/förlust		-2 736	11 685	-2 261	111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		210 921	204 586	190 081	174 794
Förändringar i rörelsekapital:					
Ökning/minskning av fordringar		-10 836	1 442	-786	2 376
Ökning/minskning av leverantörsskulder		47 085	-1 519	48 167	-494
Minskning av skulder		-56 278	-281	-51 281	-3 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten		190 892	204 228	186 181	173 310
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Fastigheter,maskiner och inventarier	13-15	-190 068	-133 192	-189 068	-125 206
Försäljning av aktier		0	0	0	18 000
Försäljning av fastigheter		4 390	104 660	4 390	0
Minskning av långfristiga fordringar		-577	-830	-577	104 669
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-186 255	-29 362	-185 255	-2 537
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission		0	38 460	0	38 460
Nettoamortering, fastighetslån		-38 035	-177 000	-45 983	-170 000
Erhållna koncernbidrag		0	0	0	735
Utbetalda koncernbidrag		-16 969	-15 122	-5 900	-1 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-55 004	-153 662	-51 883	-132 525
Årets kassaflöde		-50 367	21 204	-50 957	38 248
Likvida medel vid årets början		59 343	38 139	53 092	14 844
Likvida medel vid årets slut		8 976	59 343	2 135	53 092
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		76 035	70 500	79 483	69 000
Disponibel likviditet vid årets slut		85 011	129 843	81 618	122 092
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD					
Räntebärande skulder		-3 748 965	-3 787 000	-3 758 598	-3 804 581
Långfristiga fordringar		2 941	2 377	293 404	292 827
Likvida medel		8 976	59 343	2 135	53 092
Räntebärande nettolåneskuld		-3 737 048	-3 725 280	-3 463 059	-3 458 662
OPERATIVT KASSAFLÖDE					
Rörelseresultat		264 451	246 973	240 330	213 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		81 586	98 891	72 600	76 002
Förändringar i rörelsekapital		-20 029	-358	-3 900	-1 484
Kassaflöde före investeringar		326 008	345 506	309 030	287 557
Investeringar		-190 068	-133 192	-189 068	-125 206
Operativt kassaflöde		135 940	212 314	119 962	162 351

NOT 1 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt har mer än hälften av aktiernas röstvärde.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnaden med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Anskaffningsvärdet för fastigheter har fördelats mellan byggnad och mark i proportion till motsvarande fördelning av taxeringsvärdet.

Följande avskrivningsprocent har använts:

Byggnader	2% - 3%
Maskiner och fordon	20,0%
IT inventarier	12,5%
Förvaltningsinventarier	10,0%
Datautrustning	20,0 - 33,3%

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

Gränsdragningar

Åtgärder som avser att förbättra en anläggningstillgång har aktiverats och avskrivs enligt plan. Åtgärder som däremot avser att endast vidmakthålla en anläggningstillgång i ursprungligt skick betraktas som underhåll

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
NOT 2 HYRESINTÄKTER				
Hysesintäkter				
Bostäder	709 983	692 220	705 602	687 857
Lokaler	71 309	83 388	71 309	70 565
Övrigt	17 871	18 484	17 847	18 459
Avgår outhyrt objekt				
Bostäder	-2 953	-2 376	-2 930	-2 356
Lokaler	-239	-790	-239	-790
Övrigt	-4 619	-4 621	- 4 619	-4 621
Summa	791 352	786 305	786 970	769 114
NOT 3 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	34 543	33 083	34 447	32 549
Skötsel	52 496	51 276	52 495	51 268
Taxebundna kostnader	72 479	81 751	72 087	81 004
Uppvärmning	74 475	70 770	74 185	69 856
Lokal administration	19 860	20 791	18 818	19 976
Blockhyra Holmsundsbyggnader	0	0	20 596	23 489
Övriga driftkostnader	37 204	35 679	34 118	36 465
Summa	291 057	293 350	306 746	314 607
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat lägenhetsunderhåll	44 022	39 058	43 650	38 850
Övriga underhållsåtgärder	62 402	69 683	62 402	67 220
Summa	106 424	108 741	106 052	106 070
NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN				
Byggnader	106 932	107 608	98 607	94 380
Maskiner och inventarier	10 502	10 034	9 265	9 857
Summa	117 434	117 642	107 872	104 237

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
Administrationskostnader	25 259	23 146	25 211	22 723
Kostnad för revisionsarvode, Ernst & Young	88	161	77	155
Kostnad för lekmannarevisorer	32	7	14	7
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	949	499	949	499
Summa	26 328	23 813	26 251	23 384

	2007		2006	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor

NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT

Moderbolaget	155	42%	146	39%
Dotterbolagen	2	50%	2	50%
Koncernen totalt	157	42%	148	39%

Medelantalet anställda i koncernen
Företagsledningen består av 6 män och 2 kvinnor.
Styrelsen består av 8 män och 3 kvinnor.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och andra ersättningar till VD och styrelse	1 691	1 606	1 691	1 606
Pensionskostnader till VD	466	1 564	466	1 564
Löner och andra ersättningar till övrig personal	40 808	39 292	40 014	38 555
Pensionskostnader till övrig personal	4 092	2 938	3 976	2 797
Sociala kostnader	17 017	17 289	16 664	16 938
Summa	64 074	62 689	62 811	61 460

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD, förutom lön under uppsägningstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 2 822 (2 979) tkr

NOT 9 SJUKFRÅNVARO

Total sjukfrånvaro		8,1%	8,3%
varav långtidssjukfrånvaro		78,6%	76,4%
-sjukfrånvaro för män		5,8%	5,1%
-sjukfrånvaro för kvinnor		11,7%	13,6%
-anställda - 29 år		9,0%	6,5%
-anställda 30 - 49 år		6,0%	6,9%
-anställda 50 år -		9,6%	9,5%

NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utdelning	4	4	2	2
Räntor på personallån	1	1	1	1
Summa	5	5	3	3

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Räntor på bankmedel	709	702	379	442
Övriga ränteintäkter	473	680	14 245	16 662
Summa	1 182	1 382	14 624	17 104
NOT 12 ÅRETS SKATTEKOSTNAD				
Skatt avseende taxerad inkomst	34 061	30 935	33 960	28 639
Skatt avseende lämnat koncernbidrag	4 751	4 235	1 652	482
Skatt enligt resultaträkning	38 812	35 170	35 612	29 121
NOT 13 MARK OCH BYGGNADER				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 572 749	5 704 371	5 164 251	5 136 037
Nyanskaffningar under året	220 361	27 909	213 458	27 909
Försäljningar och utrangeringar	-2 599	-159 531	-2 599	305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 790 511	5 572 749	5 375 110	5 164 251
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-914 074	-850 347	-843 678	-749 298
Försäljningar och utrangeringar	427	38 840	427	0
Årets avskrivningar enligt plan	-106 931	-102 567	-98 607	-94 380
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 020 578	-914 074	-941 858	-843 678
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-38 343	-38 343	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 343	-38 343	-5 000	-5 000
Utgående planenligt restvärde	4 731 590	4 620 332	4 428 252	4 315 573
Fastigheternas taxeringsvärden				
Byggnadsvärde	4 489 498	3 286 493	4 329 286	3 113 550
Markvärde	1 323 133	1 125 975	1 273 185	1 072 833
Fastigheternas totala taxeringsvärde	5 812 631	4 412 468	5 602 471	4 186 383
Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.				
NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER				
Pågående nyanläggningar	138 230	168 147	138 230	168 147
Pågående till- och ombyggnader	3 261	7 586	2 999	421
Summa pågående ny- och ombyggnader	141 491	175 733	141 229	168 568
NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121 408	119 705	110 124	108 154
Nyanskaffningar under året	3 831	3 423	3 038	2 325
Försäljningar och utrangeringar	-160	-1 720	-160	-355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 079	121 408	113 002	110 124
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-97 510	-86 613	-89 196	-79 195
Försäljningar och utrangeringar	128	1 498	128	355
Årets avskrivningar enligt plan	-11 464	-12 395	-10 227	-10 356
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-108 846	-97 510	-99 295	-89 196
Utgående planenligt restvärde	16 233	23 898	13 707	20 928

	2007			2006	
NOT 16 AKTIER I KONCERNFÖRETAG					
	Bokfört värde	Just eget Kap	Res. e. finansnetto	Bokfört värde	Just eget Kap
Kommunicera i Umeå AB 100%	2 000	11 419	11 058	2 000	11 429
Bostaden AB 100%	100	81	-1	100	82
Prominensen AB 100%	4 230	4 901	317	4 230	4 674
AB Holmsundsbyggnader 100%	3 200	6 419	11	3 200	6 419
Summa	9 530			9 530	

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt	220	220	220	220
Summa	220	220	220	220
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Kapitalförsäkring	504	0	504	0
Andel i HBV	80	80	40	40
Återbäringsmedel VAB, HBV	2 130	2 041	2 130	2 041
Personallån	10	26	10	26
Andel i bagarstuga	10	10	0	0
Summa	2 734	2 157	2 684	2 107
NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Fordran skattekontot	3 992	3 533	3 622	1 433
Kapitalförsäkring	310	0	310	0
Diverse övriga kortfristiga fordringar	12 430	154	9 678	1
Summa	16 732	3 687	13 610	1 434
NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Upplupna räntebidrag	1 476	2 127	1 456	2 079
Div upplupna intäkter	271	401	269	269
Div förutbetalda kostnader	2 594	2 498	2 111	2 038
Summa	4 341	5 026	3 836	4 386

NOT 21 KASSA OCH BANK

Bankmedlen utgör en andel av ett större koncernkonto via Umeå kommuns internbank.

NOT 22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	438 460	201 887	103 711	71 741	815 799
Koncernbidrag netto			-12 218		
Disposition av föregående års resultat				71 741	-71 741
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			-5 601	5 601	
Årets resultat					92 724
Belopp vid årets utgång	438 460	196 286	168 835	92 724	896 305

MODERBOLAGET	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	438 460	65 000	96 412	74 145	674 017
Koncernbidrag netto			-4 248		-4 248
Disposition av föregående års resultat			74 145	-74 145	0
Årets resultat				89 665	89 665
Belopp vid årets utgång	438 460	65 000	166 309	89 665	759 434

NOT 23 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån %
2008	1 804 000	4,8%	48,2%
2009	505 000	4,0%	13,5%
2010	400 000	3,4%	10,7%
2011	630 000	3,8%	16,8%
2012	403 000	4,3%	10,8%
Räntebindning efter 2012	0	0,0%	0,0%
Summa	3 742 000	4,3%	100,0%
Varav kortfristig del av långfristig skuld	100 000		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 tkr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 3 825 000 tkr varav 3 745 517 tkr är utnyttjat per balansdagen. All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommuns internbank och är viktade enligt tabell ovan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Ränteskulder	0	61 299	0	61 299
Sociala avgifter	3 105	2 640	3 043	2 624
Upplupna semesterlöner	4 645	4 363	4 548	4 325
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 103	4 429	6 986	4 092
Summa	14 853	72 731	14 577	72 340
NOT 25 ANSVARSFÖRBINDELSER				
Fastigo	810	839	795	834
NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER				
Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse	814	0	814	0

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	165 761 819 kronor
Årets resultat	89 665 071 kronor
Summa vinstmedel	255 426 890 kronor

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

Umeå 2008-03-28

Bernt Andersson, ordförande
Farrokh Farrokhi, vice ordförande
Ulrik Berg
Yngve Granberg
David Holloman
Nils Häggström
Erika Knobblock
Erling Lindberg
Agneta Lundström
Stefan Sjöström
Carina Weibring
Ann-Sofi Tapani, verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning
har avgivits 2008-04-04

Bruno Holmkvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i AB Bostaden i Umeå Org.nr 556500-2408

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed

i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 4 april 2008

Bruno Holmkvist
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till Bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå

Org nr 55 65 00-2408

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2007.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Under året har följande tre särskilda granskningar, som berört bolaget, genomförts:

- Granskning av processen för framtagande av ägardirektiv och koncernpolicydokument
- Intern kontroll
- Verksamhetsstyrning och ekonomiska sammanställningar i koncernperspektiv

Granskningarna har/ kommer att redovisas i separata revisionsrapporter som sänds till bolagets styrelse.

Undertecknade anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Undertecknade bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den systematiska interna kontrollen kan utvecklas. Undertecknade finner inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Umeå i mars 2008

Marie Sandström-Öhberg
Stig Lindström

Av fullmäktige i Umeå kommun utsedda
lekmannarevisorer.

STYRELSEN



Bertt Andersson, ordförande



Farrokh Farrokhi, vice ordförande



Ann-Sofi Tapani, vd



Agneta Lundström



Yngve Granberg



Erika Knobblock



Erling Lindberg



Ulrik Berg



Nils Häggström



Carina Weibring



Stefan Sjöström



David Holloman

FASTIGHETER					Bostäder									Lokaler		Garage		Bilpl.
Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Årshyra kvrm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
BERGHEM																		
27011	Målet 1	55-56	48 001	75 385	30	102	29	6	10	177	9 625,7	54,4	860	12	1 956,6	59	625,0	67
27021	Starten 1	55-56	12 736	20 136	21	30	12			63	3 012,0	47,8	839	1	26,5	25	839,0	4
27033	Lappkastet 6	64/89/2005	163 277	210 935	228	61	75	39		103	21 686,4	42,9	1 108	1	41,1			150
BÖLEÅNG																		
42011	Melonen 4	67-70	6 500	25 659	12	27	17	12		68	4 870,5	71,6	704			45	675,0	
42012	Melonen 1 (musik)	67	717	971						0				2	247,0			8
42013	Melonen 3 (KvG)	67	531							0				1	320,0			2
42021	Kastanjen 2	67	7 945	31 381	6	12	36	12	6	72	5 958,0	82,8	773			65	975,0	
42031	Böle 7:26	77/79	4 823	14 821		17	18			35	2 474,1	70,7	648			22	374,0	16
42032	Böle 7:28	77/79	8 574	27 195		30	30			60	4 518,0	75,3	661			31	527,0	31
42033	Böle 7:30	77/79	16 683	38 868		21	42	21		84	7 266,0	86,5	736			8	136,0	63
42034	Böle 7:31	80	16 683	38 868		20	42	21		83	7 263,0	87,5	730			6	102,0	54
42035	Stenfrukten 64	77	1 356							0				1	544,0			
42041	Fröhuset 12	79	5 768	5 374						0				2	1 886,3			
CARLSHEM																		
34011	Gnejsen 95, stud	70	24 369	81 388	33	117	54	12		216	12 872,1	59,6	799					69
34013	Gnejsen 96	70	15 762	48 486	16	25	64		27	132	8 039,8	60,9	842	1	116,0			61
34014	Gnejsen 97	70	13 999	43 292	21	25	48		27	121	6 744,8	55,7	843	1	61,0			66
34021	Flintan 5, stud	72/96	34 255	84 276	39	140	45	15		239	13 704,4	57,3	773	1	21,9			93
34022	Flintan 4	72-73	11 069	59 800	21	40	38	37		136	9 235,8	67,9	796					103
34031	Bärnstenen 81	95	3 721	5 005	5					5	179,5	35,9	1 202	1	345,5			6
CENTRALA STAN																		
01011	Ask 2	82	6 838	11 463		20	3			23	1 287,7	56,0	977	1	256,8			4
01012	Ask 1	86	4 554	7 885	6	5	1	2		14	891,0	63,6	823	2	313,0	8		3
01013	Ask 3	90	12 922	14 590		4	8	4	4	20	1 824,0	91,2	890					6
01021	Mejseln 8	84	39 077	52 548	4	47	34	8		93	5 885,4	63,3	971	1	108,2	69	897,0	
01031	Verdandi 1	89	13 863	16 021	14	8	6	2		30	1 841,1	61,4	969			9	135,0	6
01071	Hiid 5	57	6 234	7 175	2	8	9			19	1 103,2	58,1	793	2	74,7			12
01072	Hiid 12	72/92	48 943	49 041	52	45	15	1		113	6 254,5	55,3	851	7	495,7	53		6
03092	Härmod 6	93	26 107	14 012		4	1	7		12	1 168,0	97,3	933	1	315,0	21	143,0	
03093	Härmod 4	96	14 612	11 119		8	3	6		17	1 266,3	74,5	963					7
03094	Härmod 5	97	12 958	9 861	4	2	6			12	714,5	59,5	1 014	1	295,0			
03111	Uller 2	67/89	9 895	10 781	4	3	2	6	1	16	1 312,5	82,0	885	2	113,0	4	57,0	11
ERSMARK																		
24031	Ersmark 31:2	87	11 581	7 849		11	7	4	2	24	1 817,7	75,7	634					27
FRIDHEM																		
27201	Trädgården	2000	67 185	56 881	8	20	13	27	1	69	5 020,4	72,8	1 054	1	344,9	14	224,0	36
HAGA																		
21031	Focken 4	46/75	3 325	12 649		24	8			32	1 904,0	59,5	814	4	98,1			4
21032	Focken 5	81	45 729	39 051		14				14	686,0	49,0	930	11	8 010,6			54
21051	V:a Bäckgården 23	91	38 200	46 396		33	33	17		83	6 046,2	72,8	872	2	371,7			64
LILLJANSBERGET																		
28050	Lyan 1	2006	221 953	48 500	325	100	40			465	17 505,4	37,6	1 349			89		40
MARIEBERG																		
25013	Ormslån 28	78	641	1 782		4				4	257,2	64,3	861					
25014	Ormslån 31	78	2 564	7 128			4	8		12	1 028,4	85,7	825					
25015	Ormslån 32	78	641	1 782		4				4	257,2	64,3	862					26
25016	Ormslån 39	78	3 591	9 108			12	4		16	1 289,2	80,6	832					
25023	Grävlingen 20	78	1 884	5 188				8		8	718,4	89,8	821					
25024	Grävlingen 23	78	671	1 861		4				4	257,2	64,3	860					
25025	Grävlingen 26	78	671	1 861		4				4	257,2	64,3	859					22
25026	Grävlingen 29	78	671	1 861		4				4	257,2	64,3	856					
25027	Grävlingen 30	78	1 620	4 514			8			8	620,0	77,5	836					
25028	Grävlingen 39	78	1 620	4 514			8			8	620,0	77,5	827					
25031	Rådjuret 2	78	3 350	8 618		8	4	4		16	1 238,4	77,4	822					4
25032	Rådjuret 17	78	4 106	10 564		10	5	5		20	1 548,0	77,4	824					14
25033	Rådjuret 29	78	3 350	8 618		8	4	4		16	1 238,4	77,4	819					19
25041	Lekatten 25	79	17 171	42 400		21	40	19		80	6 461,4	80,8	789					64
25051	Igelkotten 45	79-80	18 913	42 923		19	37	18		74	6 362,2	86,0	789			21	378,0	19

FASTIGHETER				Bostäder									Lokaler		Garage		Bilpl.		
Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	
25053	Igelkotten 3, Servicehus 79	18 563	31 374	13	34	11				58	3 740,1	64,5	828	1	1 341,0	7	91,0	22	
25054	Igelkotten 2	79	3 103	3 678										1	321,0				
25055	Igelkotten 74	79	20 006	45 729	1	58	30	10		99	6 950,1	70,2	780			16	288,0	43	
MARIHEM																			
26010	Flyttfågeln 6	68,89	77 361	125 200	26	103	95	28		252	16 807,6	66,7	881						127
26020	Trandansen 1, stud	65,87	57 100	82 255	6	13	22	11	438	490	12 553,7	25,6	962	1	94,0				74
26023	Trandansen 3	66	27 525	30 021	23	13	10			46	2 518,9	54,8	787	10	3 441,1				43
26030	Tjärdervinet 1	65/88	14 495	50 796	15	28	39	16	5	103	8 230,9	79,9	784						70
NYDALAHÖJD																			
28011	Drumlinen 1	92	226 386	170 889	12	170	86	44	5	30	347	23 947,4	69,0	891	1	143,7			187
28020	Flyttblocket 1	92-93	203 618	161 498	60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 004	2	232,0			203
28030	Rullstenen 1	97	95 783	85 799	137	104	2			243	11 438,9	47,1	893						22
RÖBÄCK																			
43011	Röbäck 30:81 (Kravten)88	69 557	90 416		44	36	40	16		136	11 364,8	83,6	826			28	448,0		61
43051	Röbäck 30:118 (Bäckravinen)	97	13 148	10 815	4	11	8	3			26	1 772,0	68,2	753					24
SANDAHÖJD																			
21011	Liden 2	72	2 629							0				2	682,7				
21021	Drottninggåvan 1	88	102 487	114 625	6	107	36	45	12	206	15 282,1	74,2	905	7	445,9	157	1755,0		8
SANDBACKA																			
21041	Skogslyckan 7	94	15 981	13 620		27				27	1 147,0	42,5	958	1	466,7				21
21201	Sandbacken 26	2000	11 683	10 220		9	5			14	695,4	49,7	1 061	1	328,0				13
TOMTEBO																			
35011	Lyktan 1	97/2001	81 012	69 800	4	68	30	38	6	146	8 828,8	60,5	946						85
35021	Alfen 2	92	52 565	46 299	11	29	12	25	2	79	5 776,6	73,1	858	3	496,1	39	507,0		23
35031	Gårdsrådet	95	75 871	54 026		43	21	37	6	107	6 830,2	63,8	874	3	2 384,0				89
35041	Sjöjungfrun	2000	26 075											1	2 976,0				18
TUNNELBACKEN																			
32011	Tunnelbacken 1	54/65	38 583	96 765	71	80	55	14	24	244	15 685,6	64,3	749	4	261,3	47	778,0		126
32015	Tunnelbacken 5	93/94	84 182	66 809	4	72	38	11		125	8 861,3	70,9	867			46	598,0		50
32016	Tunnelbacken 4	59/64	9 996	23 680	16					179	195	3 743,0	19,2	969					23
32017	Tunnelbacken 6	63/65	12 714	51 679	41	20	14	28	12	115	8 435,5	73,4	728	3	526,4	40	590,0		55
32021	Karlsborg 1	59/63	5 554	24 945	32	7	14	11	3	67	4 144,5	61,9	743			6	101,0		40
32022	Lustgård 1	62/63	5 584	25 759	7	15		21	7	50	4 299,5	86,0	710			10	166,0		27
UMEDALEN																			
12011	Storhässjan 13	89	5 983	7 316		4		8		12	1 070,0	89,2	653			6	96,0		6
12021	Stugan 9	87	18 441	21 425		16	12	10		38	3 129,0	82,3	671			21	336,0		20
12031	Biskopen 2	91	23 326	16 383	5	26	5	6		42	2 512,2	59,8	843						36
12041	Pastorn 2	89	49 906	45 944	4	37	25	5	16	87	7 138,6	82,1	793	3	338,0	17	255,0		33
12051	Prosten 2	90	35 322	32 406	4	22	22	9	6	63	5 164,0	82,0	798	1	148,7	16	240,0		32
12052	Prosten 1	91	35 449	32 711		30	20	8		58	4 680,0	80,7	804						44
12061	Missionären 1	91	64 010	47 000		39	42	15		96	7 650,6	79,7	793						70
12081	Skogssnäppan 1	94	52 496	34 000	16	22	14	24		76	5 192,0	68,3	821						68
12091	Baldakinen 1	95/96	104 311	84 200		137	18	68		223	12 969,0	58,2	803						145
12101	Rödklövern 1	95	3 928	4 361						0				1	476,0				
12201	Smältan 1	92	11 751	16 160		6	6	8		20	1 750,0	87,5	822			6	90,0		17
VÄST PÅ STAN																			
02012	Pärnan 18	97	14 452	13 394		5	10	2	3	20	1 596,8	79,8	886						17
02021	Kärven 10	53	1 981	8 498	4	8	4	4		20	1 424,5	71,2	716	1	78,0	6	84,0		7
02031	Plogan 26	86	18 515	26 000		34		12	1	47	3 437,7	73,1	902						32
02041	Hackan 12	60	5 484	20 962	18	6	22	10	1	57	3 519,5	61,7	743	1	39,5	23	350,0		16
02051	Bagaren 4	87	1 095	1 242	3	1				4	190,0	47,5	795						1
02052	Bagaren 5		7 328	9 992		6	10	1		17	1 260,0	74,1	893			5	75,0		6
02061	Muraren 7	70	3 679	17 835	21	5	6			32	1 844,0	57,6	872	1	879,0	10	130,0		6
02071	Slöjdaren 2	78	2 921	5 631		6	1	1	1	9	828,4	92,0	724	1	180,0				7
02091	Sandäkern 4	76/79	62 341	71 420	8	26	3			37	2 058,3	55,6	928	5	8 726,9				33
11021	Dalian 2	93	21 592	17 694		24	4	4		32	2 066,3	64,6	824	1	446,0				24
11061	Kronan 7	95	3 309	3 649	2					2	71,9	36,0	961	1	320,4				3
VÄSTRA ERSBODA																			
22011	Grädden 1	81	13 873	26 251		12	24	6	6	48	3 931,2	81,9	793	1	110,0				45

FASTIGHETER				Bostäder										Lokaler		Garage		Bilpl.	
Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	
22021	Mätet 11	81	9 782	20 400		8	20	4	4		36	2 932,4	81,5	821					28
22041	Osten 3	82	17 046	31 600		14	28	14			56	4 704,0	84,0	790					58
22042	Osten 4	83	38 531	64 800	17	39	71	13			140	9 827,4	70,2	773					106
22051	Prästosten 42	81	24 699	51 428	6	21	42	23			92	7 593,0	82,5	794			1	15,0	59
22052	Prästosten 45	82	92 770	74 203	3	77	26	14	6		126	8 775,1	69,6	857	7	1 875,3	41	738,0	41
22053	Prästosten 46			9 023											1	780,0			12
ÄLDHEM																			
33011	Medicinaren 1	67/96	97 156	170 062	30	155	55	6		541	787	22 900,9	29,1	1 000	3	421,0			104
33021	Professorn 2	66	30 737	75 185	24	42	42	6		236	350	10 680,7	30,5	927	3	233,7	58	741,0	
33022	Professorn 3	67/96	40 226	102 740	33	36	36	6		388	499	13 216,4	26,5	974	3	684,9	77	988,0	22
33041	Odontologen 3	73	1 938								0				1	1 560,0			
33051	Docenten 1	69	24 915	132 000	28	68	119	18		352	585	21 002,2	35,9	900					121
33060	Preceptorn 2	69	74 094	143 648	10	59	108	10		475	662	21 258,1	32,1	936					96
33071	Magistern 1	72/2002	100 604	215 895	26	225	85	68	40		444	29 692,1	66,9	851	2	178,0			149
33081	Socionomen 3	73	15 968	57 400	30	34	43	24			131	8 902,3	68,0	781					93
33082	Socionomen 2 hab	80	17 869	9 281		3	7	5	1		16	1 403,9	87,7	790	2	3 024,0			17
33084	Socionomen, daghem72/92		5 516	3 911							0				1	838,7			
33091	Assistenten 1	71	28 341	133 000	9	133	20	89	32		283	21 249,4	75,1	759					137
33101	Amanuensen 1	71	15 110	83 600	40	53	54	30	16		193	13 360,1	69,2	766					116
ÄLDHÖJD																			
31011	Kuratorn 1	87	44 261	56 000		68	28	13		17	126	8 125,5	64,5	892	1	5,9			77
31012	Kuratorn 3	90	62 002	52 311	33	55	21	4	2		115	7 241,7	63,0	919	1	165,2			80
ÖBACKA																			
03081	Laxen 37	85-86	95 731	130 829		65	81	43			189	15 821,2	83,7	926	3	74,1	186	1417,0	14
03082	Laxen 38	85/86	53 849	63 797	6	54	21	20	5		106	7 686,3	72,5	937	2	732,0			7
ÖST PÅ STAN																			
03011	Ripan 7	83	6 865	12 143	1	17		6			24	1 550,6	64,6	907	1	31,9			16
03021	Tranan 5	82	3 996	6 663	2	9	3				14	836,8	59,8	936					8
03031	Höken 13	64	3 460	12 534	3		6	6	6		21	1 995,0	95,0	749	3	57,0			19
03032	Höken 15	62	7 352	27 906	11	24	6	15	3		59	4 243,0	71,9	755			26	494,0	10
03041	Märden 12	59	6 776	9 436	7	3	6	3			19	1 166,5	61,4	850			2	31,0	15
03042	Märden 13	57	7 073	7 414	4	4	2	3	3		16	1 084,5	67,8	851					
03052	Duvan 16	95/96	39 241	40 957		54	16	6			76	4 417,5	58,1	923	1	335,8	18		28
03061	Hunden 11	50	2 823	2 107	1		3	1			5	361,0	72,2	674			3	48,0	
03071	Laxen 43 (Svårtan)	37	308	2 098	1		4				5	361,0	72,2	654			1	15,0	4
03101	Tjädern 3	92	4 707	5 883		7	3	1			11	759,0	69,0	843					5
ÖSTRA ERSBODA																			
23011	Byttan 2	82	7 711	10 907		6	12	6			24	1 942,8	81,0	770					
23012	Smöret 1	82	24 209	31 926		33	28	8	1		70	5 417,4	77,4	785	1	200,8			1
23013	Smöret 2	83	34 053	48 200		28	48	29	1		106	8 660,2	81,7	770					
23031	Mjölken 1	90	67 395	44 630	3	53	28	13	6		103	7 633,3	74,1	802	1	188,0			76
23040	Karet 4	91	134 898	91 318	25	96	44	34	9		208	14 774,4	71,0	816	1	138,5	1	46,8	116
23044	Karet 6	92	82 032	53 420	1	43	28	28	14		114	9 523,4	83,5	767			33	575,0	55
23045	Karet 5	92	21 499	14 766		24	4	6			34	2 600,1	76,5	779			7	105,0	16
23051	Töreln 6	90	10 426	6 406		28					28	1 184,4	42,3	729					10
23061	Krukan 19	96	4 530								0				1	515,0			
UTANFÖR STAN																			
BULLMARK																			
53011	Bullmark 4:113	92	7 399	2 475		11	2				13	650,5	50,0	879	1	156,4			9
INNERTAVLE																			
36011	Innertavle 10:91	85	583	822		2					2	119,4	59,7	675					
36012	Innertavle 10:20	85	583	844		2					2	119,4	59,7	679					
SÄVAR																			
52011	Sävar 3:82 (Björnen)78/79		2 984	4 529		7	7				14	1 054,2	75,3	643					9
52012	Sävar 10:59 (centrum) 77		9 044	5 144							0				4	1 679,6			
52013	Sävar 3:85 (Björnen nya)89		10 444	5 799	4	8	2		2		16	1 211,6	75,7	795					12
52021	Sävar 66:123 (Tavlan) 81		7 650	9 516		10	12	6			28	2 112,0	75,4	786					28
52031	Sävar 19:12 (Duvan) 90		17 781	11 473		20	8	4			32	2 551,8	79,7	741					29
52101	Sävar 10:102	92	17 781	10 025		12	16				28	1 989,2	71,0	668			11		10
S:a MODERBOLAGET			4 390 012	5 592 010	1 783	4 574	2 868	1 497	297	3 197	14 216	789 487,8	55,5	865	161	56 120,8	1 520	18 278,8	5 176

FASTIGHETER			Bostäder										Lokaler		Garage		Bilpl.	
Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
HOLMSUND																		
61011	Sj järnan 1	7 000	17 650	12	24	33	3			72	4 728,0	65,7	751			14		35
61021	Planeten 1	5 362	12 843	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	741			11		27
61111	Eriksdal 1	46 769		20	9					29	1 350,0	46,6	838	5	3 370,0			31
62011	Urmakaren 1	3 663	2 990	3	9	1				13	774,0	59,5	730					10
62021	Maskinisten 27	74 088	57 770	24	82	76	22	2		206	14 519,9	70,5	769	2	577,0	28		137
62031	Briggen 2	4 037	4 169		18					18	1 284,2	71,3	605					18
62041	Briggen 6	276	2 325	4	4	4				12	668,0	55,7	711			3	48,0	2
62051	Kocken 1	1 346	1 379		6					6	424,8	70,8	610					3
62061	Loke 1	2 784	1 598	1	2	3				6	440,6	73,4	656					
62071	Loke 6	6 810	2 202		4	4				8	521,2	65,2	790					1
62091	Lotusen 1	4 885	2 582											1	642,0			3
62101	Fräsaren 1	3 441	14 929	22	20	26				68	4 283,8	63,0	689			23		24
62111	Resedan 3	55 383			22					22	1 233,4	56,1	822	11	6 961,1	2		36
62121	Fjällsippan 2	11 486	8 453	5	27	1				33	2 114,0	64,1	779					15
62211	Västerbacken 2	3 291	2 429		12					12	684,0	57,0	688			1		12
62221	Strandberget 1	3 740	2 350		12					12	684,0	57,0	660			1		12
63011	Uppfarten 1	3 491	12 643	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	723			11		37
63111	Bäcken 3	138	1 363	4	2	2				8	412,0	51,5	686			4	60,0	2
63121	Bäcken 4	8 689	4 644		8	8				16	1 104,0	69,0	808					
63211	Krusningen 1	1 376	1 169											2	784,0			
63221	Trappan 4	1 897	1 250	4		1	1			6	312,8	52,1	698					
63231	Treassen 1	12 382	9 372	2	25	5				32	2 086,8	65,2	761	4	448,0			27
63241	Terassen 2	3 834	3 069	3	4	4				11	733,1	66,6	790					
63251	Skogsängen 15	254	1 368	4	4					8	408,0	51,0	710			9		4
63261	Skogsängen 14	517	2 744	4	8	2				14	818,0	58,4	690					
	S:a HOLMSUND	266 939	171 291	130	338	218	32	2		720	46 694,6	64,9	745	25	12 782,1	107	108,0	436
PROMINENSEN																		
03083	Laxen 36	60/96	25 675	26 634	8	13	10	13	2	46	3 141,4	68,3	919	1	114,0	8	155,0	21
26041	Hönsfjädern	90	10 517	11 248		7	8	4		19	1 477,3	77,8	881					19
	S:a PROMINENSEN	36 192	37 882	8	20	18	17	2		65	4 618,7	71,1	906	1	114,0	8	155,0	40
	TOTALT	4 693 143	5 801 183	1 921	4 932	3 104	1 546	301	3 197	15 001	840 801,1	56,0	858	187	69 016,9	1 635	18 542,0	5 652
Kommentar :																		
Statistiken avser endast externt uthyrda fastigheter med färdiställda byggnader																		

