

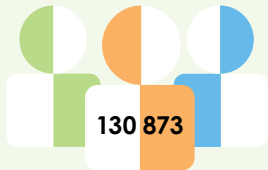


# Bostadens års- och hållbarhetsredovisning 2021

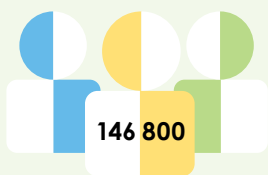
# Bostaden och Umeå

Bostaden är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Umeå kommunföretag AB och som jobbar med att utveckla Umeås bostadsmarknad. Bostaden är med och bygger ett bättre Umeå genom hållbar samhälls- och boendeutveckling. Totalt ansvarade AB Bostaden i Umeå (december 2021) för 173 anställda, 14 611 lägenheter, varav 1 638 studentlägenheter och 2 689 studentkorridorsrum samt 185 lokaler.

## Antal invånare i Umeå 2021 (30 september 2021)



## Beräknad befolkningsmängd i Umeå 2030



## Bostaden äger cirka 46% av hyresrättsbeståndet i Umeå



## Uthyrningsgrad för bostäder

Vanliga lägenheter **99,6%**

Enkelrum i studentkorridor **99,1%**

Studentlägenheter **99,1%**

---

**650 st** lägenheter hade vi i produktion under 2021

**58** nya lägenheter flyttade våra hyresgäster in i under 2021

**260 000 000 kr** renoverade vi för under 2021



---

**21 054** inkommande samtal hanterade vårt Kundcenter under 2021.

Vår digitala medarbetare Bodil har hjälpt **250 711** kunder sedan juni då hon började hos oss. Hon blev då tillgänglig dygnet runt på vår externa webb för att svara på frågor och därmed öka servicenivån.

**83,6** procent av hyresgästerna upplever att tryggheten i Bostadens kvarter är ganska bra till mycket bra.

# 88,7%

av våra hyresgäster anser att de får hjälp när det behövs.

# 91,2%

av våra hyresgäster upplever att de blir tagna på allvar.

# 94,6%

av våra hyresgäster trivs i sina lägenheter.

# 94,9%

av våra hyresgäster kan rekommendera oss som hyresvärd.

# 84%

av våra hyresgäster upplever att de får valuta för hyran (branschmedelvärde 75,3 procent).

## Visste du att?

- **Bara genom att bo hos Bostaden bidrar man som hyresgäst till en minskad klimatpåverkan. Vårt systematiska arbete, satsningar och effektiviseringsarbete i alla våra fastigheter över tid gör att vi minskar vår totala energianvändning – trots att vi årligen växer med cirka 200 nya lägenheter.**
- **Vi renoverade ett trettiotal tvättstugor under året, vilket innebär en energibesparing på cirka 450 000 kWh per år i värme och el (mest el). Detta motsvarar hushållselanvändningen för cirka 200 lägenheter.**
- **Under året återanvändes 1,5 ton fåtöljer vilket gjorde att Umeborna tillsammans kunde undvika att släppa ut 1 ton CO<sub>2</sub>e. Dessutom sparade fåtöljernas nya ägare cirka en halv miljon kronor jämfört mot att köpa nya.**



# Bostadens styrelse



Margareta Rönngren,  
ordförande



Anders Sellström,  
vice ordförande



Agneta Lundström



Irma Olofsson



Mattias Karlsson



Leif Lundgren



Eva Maaherra-  
Lövheim



Bore Sköld



Kristina Ahlenius



Jeanette Kjellberg



Alf Molin

# Bostadens ledningsgrupp



Från vänster: Mikael Lundgren, förvaltningschef, Jerker Eriksson, vd, Berndt Elstig, fastighetschef, Carin Andersson, ekonomichef, Katarina Lundberg, HR-chef och Anders Hugosson, marknadschef.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå mars 2022  
Ernst & Young AB

Joakim Åström  
Auktoriserad revisor

# Års- och hållbarhetsredovisning 2021

## Innehållsförteckning

### Inledning

- 1 Bostaden och Umeå
- 4 Ledningsgrupp och styrelse
- 6 Året i korthet
- 12 Ledare: Vd har ordet
- 14 Våra bostadsområden
- 17 Om Bostaden

### Målområden

- 20 Hyresgäster och marknad
- 28 Hållbarhet och Samhälle
- 38 Fastigheter
- 48 Medarbetare och organisation
- 54 Ekonomi och Finans
- 61 Riskanalys
- 66 Summering av nyckeltal
- 68 Utsikter 2022 och kommande år

### Bilaga, finansiell rapport

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

---

## Läsanvisning

Bostadens arbete med hållbarhetsfrågor är integrerat i hela vår verksamhet. Därför väljer vi att upprätta en sammanslagen års- och hållbarhetsredovisning. Års- och hållbarhetsredovisningen består av två delar. Den första delen inkluderar en summering av det gångna året, uppdelat på våra fem målområden, fastställda i vår affärsplan för 2018–2022: Hyresgäster och marknad, Hållbarhet och samhälle, Fastigheter, Medarbetare och organisation samt Ekonomi och finans. På sidan 66 finns en summering av våra nyckeltal.

Den andra delen i vår års- och hållbarhetsredovisning består av den finansiella rapporten. Där hittar du vårt resultat, förvaltnings- och revisionsberättelse, granskningsrapport och en förteckning över våra fastigheter.

### Om produktionen:

Text: Bostaden  
Form: Huxflux, foton och illustrationer  
Bostaden, Huxflux, Malin Grönborg,  
Katarina Lundberg, Henke Olofsson.  
Tryckeri: Tryckeri City

# Året i korthet

**Under 2021 fortsatte vi att ställa om och anpassa oss till de utmaningar Covid-19 medför. Vi ser tillbaka på året med stolthet och ödmjukhet över goda resultat och att umeborna, våra hyresgäster och medarbetare gett oss fina omdömen - alla utmaningar till trots.**

## **Stanna hemma – information och inspiration för minskad smittspridning**

Bostaden insåg tidigt under pandemin att vi hade möjlighet att göra skillnad för att minska smittspridningen. Vi ställde om vår egen verksamhet samtidigt som vi genomförde ett omfattande arbete med att informera om smittan och inspirera våra hyresgäster att bidra till en minskad smittspridning. Vår temporära informationswebb Stanna hemma fylldes med information och inspiration på olika språk.

## **Ett fortsatt starkt varumärke**

Vi har fortsatt vårt arbete med att berätta om de aktiviteter vi genomför för Umeås utveckling. Arbetet ger resultat och den starka varumärkesutvecklingen fortsätter, vilket har resulterat i ett ökat kundvärde.

Den årliga varumärkesundersökningen genomfördes i december 2021 och resultatet visar att Bostaden har ett fortsatt mycket starkt varumärke. Andelen positiva till Bostaden ökade från 64 till 65 procent, vilket är det högsta resultat vi hittills uppnått. Trygg och pålitlig, kundnära med kompetens och serviceinriktad personal är det som karaktäriserar Bostaden.





 **Bostad**

För ett bättre Umeå



## Nöjda hyresgäster

I september genomfördes årets kundundersökning tillsammans med AktivBo med en svarsfrekvens på över 50 procent. I undersökningen mäts om hyresgästerna upplever sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om hyresgästerna får den felavhjälpande service de efterfrågar.

Vårt serviceindex ökade i år med 1,3 procent och uppmättes till 85,3 procent (medelvärdet för branschen ligger på 80,4 procent). Ett resultat vi är mycket stolta över, särskilt med tanke på rådande situation med Covid-19. Resultatet gav oss även tre nomineringar till fastighetsbranschens pris Kundkristallen i kategorierna ”Högsta serviceindex”, ”Högsta lyft serviceindex” och ”Högsta Profil”. Vårt höga serviceindex gav oss en kundkristall som Sveriges bästa hyresvärd.

Vårt NKI – Nöjd kundindex – ligger på en fortsatt hög nivå. Resultatet för 2021 hamnade på 75, vilket innebär att 75 procent av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss. Även vårt produktindex ökade med 0,5 procent till 80,4 procent. Vi kan ödmjukt konstatera att vi har mycket nöjda hyresgäster om vi jämför oss med motsvarande bolag i branschen.

## Stolta medarbetare

Med hjälp av undersökningsföretaget Great Place To Work har Bostaden sedan sex år tillbaka genomfört en medarbetarundersökning och utvärdering av arbetsplatsens klimat. Enligt undersökningen tycker 88 procent av medarbetarna att Bostaden är en mycket bra arbetsplats. Mätningen visar att många känner stolthet, både över vad de själva bidrar med i sitt arbete och det samhällsansvar som Bostaden tar i Umeå. Som attraktiv arbetsplats är vi med och konkurrerar med de allra bästa organisationerna i Sverige.

## Nyproduktion för ett växande Umeå

En viktig del av stadsutvecklingen är byggandet av nya bostäder för alla livsskeden. Under 2021 har vi både färdigställt och arbetat vidare med nyproduktioner på flera håll i staden. Just nu pågår utvecklingen av stora byggprojekt på Västteg, Östra Dragonfältet och Ålidhem.

Bostäderna riktar sig till människor i alla livsskeden. Totalt rör det sig om 650 nya lägenheter i varierande storlek, från ettor till fyror. Viktiga satsningar för stadens fortsatta tillväxt, men också för att skapa hållbara flyttkedjor mellan boendeformerna.

## Korridorsrum blir studentlägenheter

Umeås studenter är i behov av enkla och prisvärda boenden. Förutom att bygga nya lägenheter ser vi löpande över vårt befintliga bestånd. Sedan 2019 har vi arbetat med helrenovering av befintliga studentlägenheter på Pedagoggränd, Ålidhem. På samma område påbörjades under 2021 ombyggnation av studentkorridorer till mindre lägenheter med eget kök - en boendeform med hög efterfrågan. 274 studentrum och korridorernas gemensamhetsytor byggs om till 326 små lägenheter.

Kopplat till denna ombyggnation blir det över möbler från studentrummen som vi valt att skänka bort. I november arrangerade vi vår första Återbruksdag där vi skänkte bort 60-tals möbler.





Vi fick enorm respons och många Umeåbor ville ta del av detta cirkulära initiativ och en del av Umeås historia – nämligen studentmöbler tillverkade på Berglunds snickeri i Burträsk år 1966.

### **Fortsatt hög underhållsnivå**

Vi har ett stort ansvar att hålla våra fastigheter i gott skick. Ett ansvar vi mer än väl svarar upp på. Under 2021 har vi haft en fortsatt hög underhållsnivå, tack vare att vi framgångsrikt ställt om inomhusprojekt till utomhusprojekt på grund av Covid-19. Totalt har vi genomfört renoverings- och underhållsarbete för cirka 260 miljoner kronor under året.

### **Satsning på rättvis hyresmarknad**

Bostaden har under året fortsatt granska och rätta till felaktigheter kring otillåten andrahandsuthyrning och studentprövningar. Ett viktigt arbete för att vi ska ha en rättvis förmedling av bostäder - vilket i längden gynnar alla.

Det har resulterat i att vi återtagit 179 hyreskontrakt under 2021. Av dessa ärenden gällde 57 olovliga andrahandsuthyrningar och 122 handlade om studentbostäder där hyresgästen inte studerade.

### **Aktiviteter för stärkt trygghet på våra områden**

Vi genomför kontinuerliga träffar med Umeå kommun och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden. Att våra hyresgäster känner sig trygga är mycket viktigt för oss. En satsning som vi upplever gett effekt på våra hyresgästers känsla av trygghet är våra trygghetsvandringar. På dessa vandringar undersöker vi vilka platser som behöver förbättras för att stärka tryggheten. Förutom mer belysning kan det handla om att identifiera otrygga passager, övervuxna buskage och låsta entréer.

Ett annat exempel är att Bostaden tillsammans med hyresgästerna vill verka för att stoppa problemet med våld i nära relation. 2018 inleddes ett samarbete med den ideella föreningen Huskurance och Polisen, med målet att förebygga och förhindra våld i nära relationer. Information har satts upp i våra trapphus och personal som jobbar nära hyresgästerna har utbildats. Under maj 2021 delades boken "Huskurance – från oro till omtanke", ut till alla våra hyresgäster och på Orange Day den 25 november fick samtliga kvartersvärdar en uppföljande utbildning i Huskurance.

Polisen i Umeå kan se i sina anmälningar att Bostadens informationsinsats ger resultat. Flera av anmälningarna vittnar att det är just tack vare Bostadens information och bokutdelning som man valt att agera och anmäla.

### **Aktiviteter för stärkt social hållbarhet**

Vi har under de senaste åren lagt mer resurser på aktiviteter som stärker den sociala hållbarheten i våra bostadsområden. En boendemiljö med gemenskap och trygghet kan vara avgörande för hur barn och ungdomar klarar av skolan och hur nyanlända får en social samvaro i vårt samhälle.



### Exempel på aktiviteter under 2021 är:

- Förbättringar av utomhusmiljö, mötesplatser och lekplatser i våra områden. Exempelvis förvandling av basketplan på Spanngränd till ny mötesplats med odlingsmöjligheter, med start våren 2021.
- Vi har i samarbete med Umeå kommun byggt en Qulanläggning på en av Östra Ersboda skolans grusplaner, som invigdes sommaren 2021.
- I samarbete med den icke vinstdrivande stiftelsen Läxhjälpén stöttar Bostaden en läxhjälpgrupp på Ersängsskolan på Ersboda.
- Samarbete med Junis Umeå, en förening som verkar socialt för alla barn i staden. En gång i veckan ordnar Junis kompiskvällar på Ålidhem och Ersboda och det sker i samarbete med Bostaden som sponsor.
- Vi erbjuder ensamkommande flyktingungdomar sommarjobb.
- I samband med upphandlingen för nyproduktionen i kvarteret Magistern på Ålidhem ställdes krav på social hänsyn, där vi kom överens om att entreprenören skulle anställa och arbetsleda ungdomar från närområdet.
- Samarbete med Myrorna gällande återbruk av kläder och textilier.

- Skräpplockardag på Ålidhem i samarbete med Islamiska föreningen i Västerbotten.
- Med stöd från oss på Bostaden anordnade Umeå Orienteringsklubb skogsturer för elever från SFI.

### Bostadens hållbarhetsstrategi

Den hållbarhetsstrategi som vi arbetat med att ta fram antogs av vår styrelse i november 2021.

Hållbarhetsstrategin ska hjälpa oss bidra till hållbara hem för alla, för ett bättre Umeå! Arbetet med strategin har utgått från en grundlig omvärldsanalys, den svenska allmännyttans idéprogram och dialoger med Bostadens styrelse, medarbetare och andra intressentgrupper.

Vi har en viktig roll i samhällsutvecklingen och har ett ansvar för hållbar utveckling utifrån tre perspektiv: ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Dessa tre hållbarhetsperspektiv är grundläggande för vår verksamhet och är nu konkretiserade i sju fokusområden:

- 1. Stödja arbetet mot segregation och för integration**
- 2. Utveckla trygga säkra områden och byggnader**



3. **Forma attraktiva och sociala mötesplatser**
4. **Forma energianvändningen utifrån framtidens energisystem**
5. **Bidra till minskad klimatpåverkan genom aktiva materialval**
6. **Minska riskerna med ett förändrat klimat för fastigheter och förvaltning**
7. **Anpassa förvaltning, renovering och nyproduktion mot cirkulär ekonomi**

#### **Bostaden med i allmännyttans klimatinitiativ**

Bostaden är sedan 2018 med i Allmännyttans klimatinitiativ, som har sin grund i Parisavtalet och Agenda 2030. Målet är att år 2030 vara helt fossilfria, samt att vår energianvändning ska ha sänkts med 30 procent från utgångsåret 2007. Bostaden har även valt att inkludera de tre frivilliga fokusområdena Effektoppar och förnybar energi, Krav på leverantörer, samt Klimatsmart boende. Resultaten från vårt löpande arbete inom klimatinitiativet finns beskrivet under avsnittet Hållbarhet och samhälle från sida 28.

#### **Bostaden investerar i fortsatt digitalisering**

Bostaden är sedan 2019 med i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ. Vi bidrar till finansiering av initiativet och medverkar i

intressanta seminarier och samarbeten. Initiativet är en treårig satsning som syftar till att förstärka och öka takten på medlemsbolagens digitalisering. Digitaliseringsinitiativets roll är att leda, samordna och driva processen framåt.

Ett resultat av vår medverkan är arbetet med bytet av vårt affärssystem, som genomfördes 2020. Bytet av system var omfattande men genomfördes för att vi ska kunna fortsätta digitalisera och utveckla processer för framtiden.

#### **Välkommen Bodil – vår nya digitala medarbetare**

I juni kunde vi välkomna vår digitala medarbetare Bodil hos oss på Bostaden. Hon blev då tillgänglig dygnet runt på vår externa webb för att svara på frågor och därmed öka servicenivån. Hon är en programvara som används för att föra en online chattkonversation via text. Bodil har svarat 250 711 kunder sedan hon började hos oss.

#### **Bostaden förebygger vräkningar**

Få av Bostadens hyresgäster blir vräkt eller hamnar hos Kronofogden. Det är ett resultat av en bra samverkan med andra aktörer och stort fokus på förebyggande arbete. Vår metod och vårt arbetssätt uppmärksammas även nationellt. Vi är nämligen med som ett gott exempel i det metodstöd för förebyggande vräkningsarbete som nu är nationellt under Länsstyrelsens ansvar. Vi ingår även i deras webbutbildning där vi föreläser om vårt tillvägagångssätt för att jobba förebyggande. Under året har vi också föreläst på Sveriges Allmännyttas utbildning om förebyggande vräkningsarbete.

# Sveriges nöjdaste hyresgäster finns hos Bostaden i Umeå!

**Årets kundundersökning visade att vi har kompetenta och engagerade medarbetare med bra lagarbete som gör att vi ligger i topp nationellt i branschen och vårt höga serviceindex gav oss en kundkristall som Sveriges bästa hyresvärd. Bostaden har en fin kultur som vuxit fram hos medarbetarna och den är en förutsättning för att vi år efter år kan hålla en hög servicenivå. Av våra hyresgäster rekommenderar 95 procent oss gärna till andra, vilket är betydelsefullt eftersom de är våra bästa ambassadörer. Resultatet av undersökningen är främst ett värdefullt underlag för att utveckla verksamheten vidare, både på kort sikt och i ett längre perspektiv.**

Under 2021 har Coronapandemin fortsatt vara i fokus. Året avslutades med den femte pandemivågen av omikronvarianten. Det har naturligtvis påverkat vår verksamhet även i år, men genomförda omställningar har också medfört ett nytt sätt att utföra vårt arbete på som till vissa delar är effektivare. Med digitala verktyg och medarbetare som haft modet och förmågan att ställa om kan jag konstatera att Bostadens framgångsrika utveckling fortsätter. Vår förhoppning är att pandemin klingar av i stora delar av Sverige under våren. Vi längtar självfallet till att återuppta fysiska dialoger med våra hyresgäster. Det är i dialogen med våra hyresgäster som vi trivs som bäst och utvecklas. Vi ser även fram emot att starta upp vårt planerade underhåll i lägenheterna som vi fått skjuta på framtiden under pandemiåren.

Under 2021 har den ekonomiska utvecklingen tagit rejäl fart jämfört med den negativa utvecklingen under 2020. Återhämtningen i den svenska ekonomin fick däremot ett bakslag i början av 2022 till följd av ökad smittspridning och

återinförda restriktioner. Bostadsbranschen har dock utvecklats väl under året och investeringsintresset är fortsatt starkt. Det låga ränteläget och bristen på alternativa investeringar är en av förklaringarna till att kapital söker sig till stabila tillgångar som svenska bostadsfastigheter. Inflationen har tilltagit i många länder och framför allt i USA. Ett av huvudskälen är utbudsbegränsningar och hög efterfrågan som uppstått när ekonomierna startat upp igen. Det har lett till brist på olika varor och tjänster samt betydande uppgångar i energipriserna. Vi ser även en kraftig prisuppgång på byggmaterial med cirka 17 procent och byggkostnader som ökat med drygt sju procent. Håller den utvecklingen i sig under året kommer det att få en negativ påverkan på våra pågående nyproduktions- och underhållsprojekt i form av ökade kostnader samt stigande driftkostnader kopplade till priset för energi. Jag bedömer att det volativa läget i ekonomin kommer fortsätta under 2022 och att det sannolikt kommer ta fram till 2023 innan ekonomin i världen har stabiliserats och övergår till ett normalläge.

Under de senaste åren har vi sett stora skiften i flyttströmmarna när fler väljer att flytta till Västerbotten, vilket är glädjande. Den gröna omställningen har just nu sitt säte i övre Norrland till stor del beroende på god tillgång till förnybar energi. Umeås starka befolkningstillväxt väntas fortsätta kommande år trots en dipp i tillväxten för 2021. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt hög och vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms även fortsättningsvis som låga.

Umeå har en ambition om ett högt bostadsbyggande på närmare 2 000 bostäder per år. Under året nådde man inte upp till målet men trots det ser jag positivt på utvecklingen framåt. Kommunen jobbar med flera större planer för bostadsbyggande. Bostaden har också flera spännande nyproduktionsprojekt och underhållsprojekt på gång som jag ser fram emot. Med en stark ekonomi i grunden kan vi utveckla bostadsmarknaden och göra bra saker för Umeå. Vi behöver framför allt nya bostäder till äldre som har behov av mer tillgängliga bostäder med trygghet och samvaro, men även till ungdomar som ska göra entré på bostadsmarknaden.

Framtidens bostäder är dock i huvudsak de bostäder som redan finns och där är det viktigt med ett bra underhåll. Vi har markant ökat vårt underhåll de senaste fem åren, något som ger förutsättning för ett socialt hållbart boende med ökad trivsel hos hyresgästerna och långsiktigt ökade marknadsvärden på fastigheterna. En socialt hållbar boendemiljö kan vara avgörande för att ungdomar växer upp i en trygg miljö och hur nyanlända får en tillhörighet i vårt samhälle. Hyresgäster som mår bra och trivs bidrar till en hållbar samhällsutveckling och tillväxt i Umeå. Med hållbara bostadsområden tar vi ansvar för framtidens Umeå.

Bostadens kontinuerliga arbete med att minimera vårt klimatavtryck för kommande generationer har fortsatt under året. Vår målsättning är att om några år vara helt fossilfria och varje år uppnå en minskad energianvändning. De flesta byggnader använder mer energi än nödvändigt. Vi har under året fastställt en helt ny hållbarhetsstrategi som kommer att leda oss in i framtidens hållbara samhälle. Där ser vi att socialt hållbara bostadsområden, materialval och cirkulära affärsmodeller kommer bli betydelsefulla verktyg för att uppfylla vårt samhällsansvar. Att integrera hållbarhet i vår affärsmodell ger oss goda förutsättningar att klara framtida utmaningar och möjligheter.

Under året har vi även arbetat med att ta fram en ny affärsplan för åren 2022–2026. För att klara framtida utmaningar behöver vi säkra och utveckla kompetensen och arbeta aktivt för en mer utvecklingsorienterad organisation samt förstärka strategiska områden som hållbarhet och digitalisering. Affärsutveckling inom dessa områden kommer få ökad betydelse i vår verksamhet de kommande åren. Vårt dagliga arbete ska präglas av dialog, personligt bemötande och förmågan att skapa lösningar. Nöjda hyresgäster är och förblir en förutsättning för att skapa långsiktig hållbar utveckling. Vårt mål är att även i framtiden vara en hållbar aktör på bostadsmarknaden som kan erbjuda det hyresgästerna efterfrågar.



# Våra bostadsområden

Bostaden har totalt 14 611 lägenheter och enkelrum runt om i Umeå. Vi erbjuder bostäder i de flesta av Umeås bostadsområden.

## Antal lägenheter per område

	Antal lägenheter	Antal lokaler
1 Berghem	742	13
2 Bullmark	13	1
3 Böleäng	501	7
4 Carlshem	0	1
5 Centrala stan	389	35
6 Ersmark	24	0
7 Fridhem	75	0
8 Haga	217	12
9 Holmsund/Obbola	762	21
10 Lilljansberget	755	0
11 Marieberg	438	2
12 Mariehem	151	11
13 Nydalahöjd	1 248	4
14 Röbbäck	162	0
15 Sandahöjd	208	6
16 Sandbacka	54	2
17 Sävar	117	0
18 Tomtebo	327	6
19 Tunnelbacken	790	5
20 Umedalen	720	5
21 Väst på stan	260	10
22 Västra Ersboda	510	8
23 Västteg		
24 Ålidhem	4047	16
25 Ålidhöjd	241	1
26 Öbacka	802	7
27 Öst på stan	405	5
28 Östra Ersboda	653	7
SUMMA	14 611	185



### Nyproduktion

**Centrala stan, Östra Dragonfältet**  
144 lgh

**Västteg**  
363 lgh  
(243 lgh + 120 i vård och omsorgsboende)

**Ålidhem, Magistervägen /Historiegränd**  
286 lgh varav 54 inflyttade under året

**Ålidhem, Pedagoggränd**  
Vid etapp 1 av enkelrumskonvertering tillkommer 34 st nya lgh



### Större renoveringar

**Centrala stan**  
113 lgh

**Ersboda**  
197 lgh

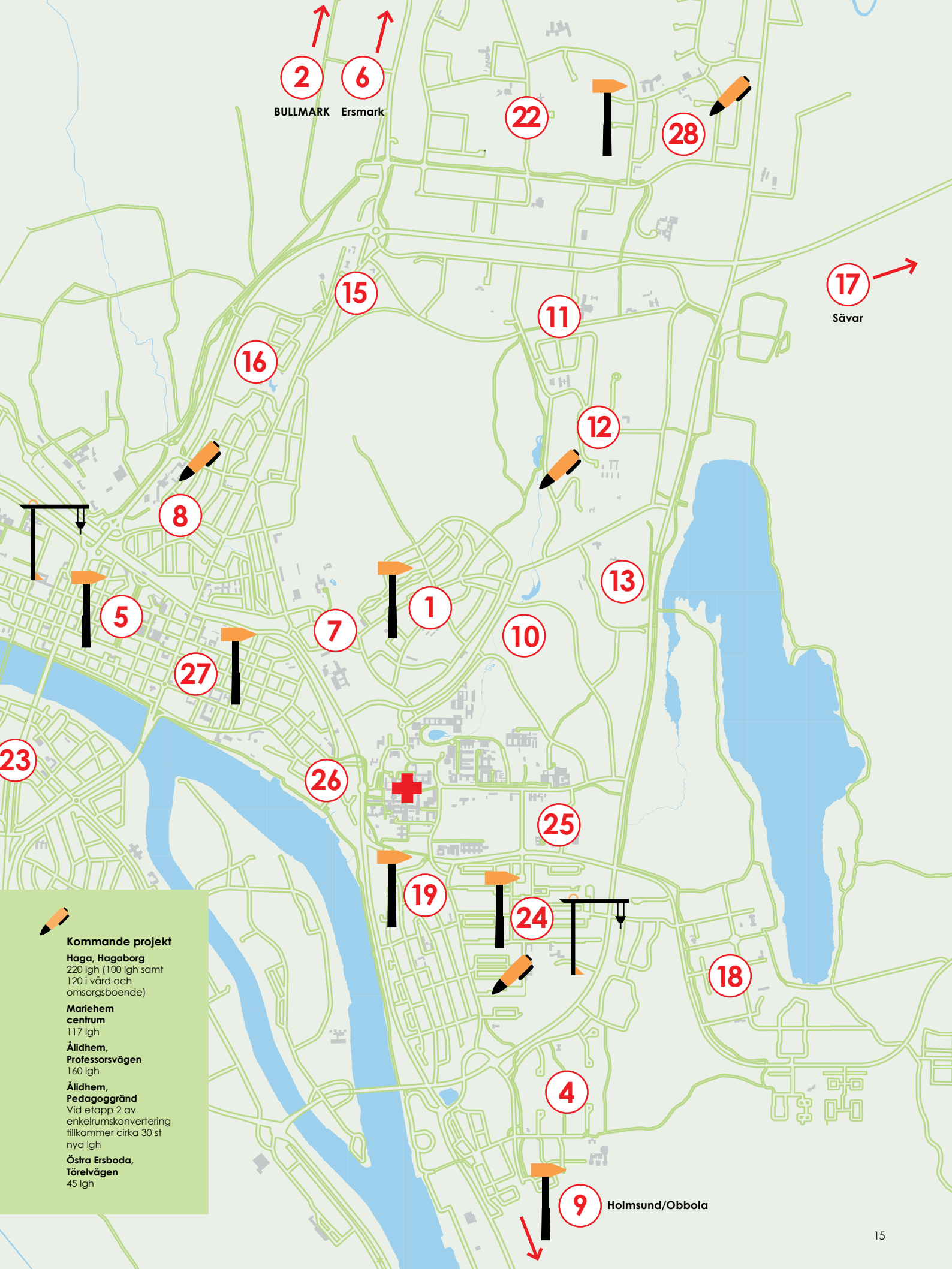
**Holmsund**  
18 lgh

**Tunnelbacken**  
338 lgh

**Umedalen**  
76 lgh

**Ålidhem**  
457 lgh

**Öst på stan**  
59 lgh



2 6  
BULLMARK Ersmark

17  
Sävar

9 Holmsund/Obbola

 **Kommande projekt**  
**Haga, Hagaborg**  
 220 lgh (100 lgh samt 120 i vård och omsorgsboende)  
**Mariehem centrum**  
 117 lgh  
**Ålidhem, Professorsvägen**  
 160 lgh  
**Ålidhem, Pedagoggränd**  
 Vid etapp 2 av enkelrumskonvertering tillkommer cirka 30 st nya lgh  
**Östra Ersboda, Törelvägen**  
 45 lgh





# Om Bostaden, vårt uppdrag och arbetssätt

**Bostaden är ett allmännyttigt bostadsbolag som bygger ett bättre Umeå genom hållbar samhälls- och boendeutveckling. Vår resa inleddes redan 1953 och den fortsätter genom vårt dagliga och långsiktiga ansvarstagande. Vi är i dag 173 anställda och äger och och förvaltar 14 611 lägenheter i Umeå.**

## Ägardirektiv

Bostaden ägs av Umeå kommunföretag AB och har getts i uppgift att utveckla Umeås bostadsmarknad. Utdrag ur ägardirektiven:

- 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.

## Strategier och mål

Vi arbetar utifrån vår fastställda affärsplan för åren 2018–2022. Affärsplanen, som grundar sig i såväl ett gediget strategiarbete som våra ägardirektiv, utgörs av fem målområden:

- Hyresgäster och marknad
- Hållbarhet och samhälle
- Fastigheter
- Medarbetare och organisation
- Ekonomi och finans

Till varje målområde kopplas både strategier och operativa mål som följs upp under året samt här i års- och hållbarhetsredovisningen. Utöver affärsplan och ägardirektiv finns ett tjugotal policyer och riktlinjer som fastställs av Bostadens styrelse.

## Affärsidé

Bostaden erbjuder hållbar samhälls- och boendeutveckling med kundnära service och teknik i framkant.

## Viktig samhällsutvecklare med stort ansvar

Som stor aktör på Umeås bostadsmarknad, och en del av Sveriges allmännytta, är det viktigt att vi tar ett aktivt samhällsansvar. Som samhällsutvecklare har vi även ett stort etiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Vi tar vårt ansvar och arbetar med hållbar utveckling utifrån tre dimensioner: ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. De är grundläggande för vår verksamhet och är framgångsfaktorer för dess långsiktighet.

## Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om att minska miljöpåverkan och resursförbrukning. Vi tar vårt ansvar bland annat genom att medverka i Allmännyttans klimatinitiativ samt genom att kontinuerligt arbeta med miljöfrågor i hela verksamheten. Exempel på områden inom ekologisk hållbarhet som vi arbetar med:

- Effektivare energianvändning.
- Uppföljningsbara miljökrav vid nyproduktion och renoveringar.
- Incitament till miljövänligt beteende.
- Ökad andel återvunnet hushållsavfall.



- Ökade cirkulära flöden av material genom beslut baserade på aktuell forskning och kunskap.

## Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet innefattar ekonomisk tillväxt, att skapa värden långsiktigt och hushålla med resurser. Den ekonomiska tillväxten och de värden Bostaden skapar ska präglas av både social och ekologisk hållbarhet. Som aktiebolag ska vi drivas enligt affärsrättliga principer och konkurrera på samma villkor som privata aktörer. Exempel på hur vi jobbar med ekonomisk hållbarhet:

- Satsningar på bostäder som ska och kan hålla i flera generationer.
- Underhållsplaner för alla fastigheter och bostadsområden.
- Hög soliditet som ger finansiella medel till planerat underhåll och nyproduktion.
- Transparent hyressättning.
- Effektiv förvaltning med fokus på driftnettot.

Ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för att kunna arbeta långsiktigt med social och ekologisk hållbarhet i ett växande Umeå.

## Social hållbarhet

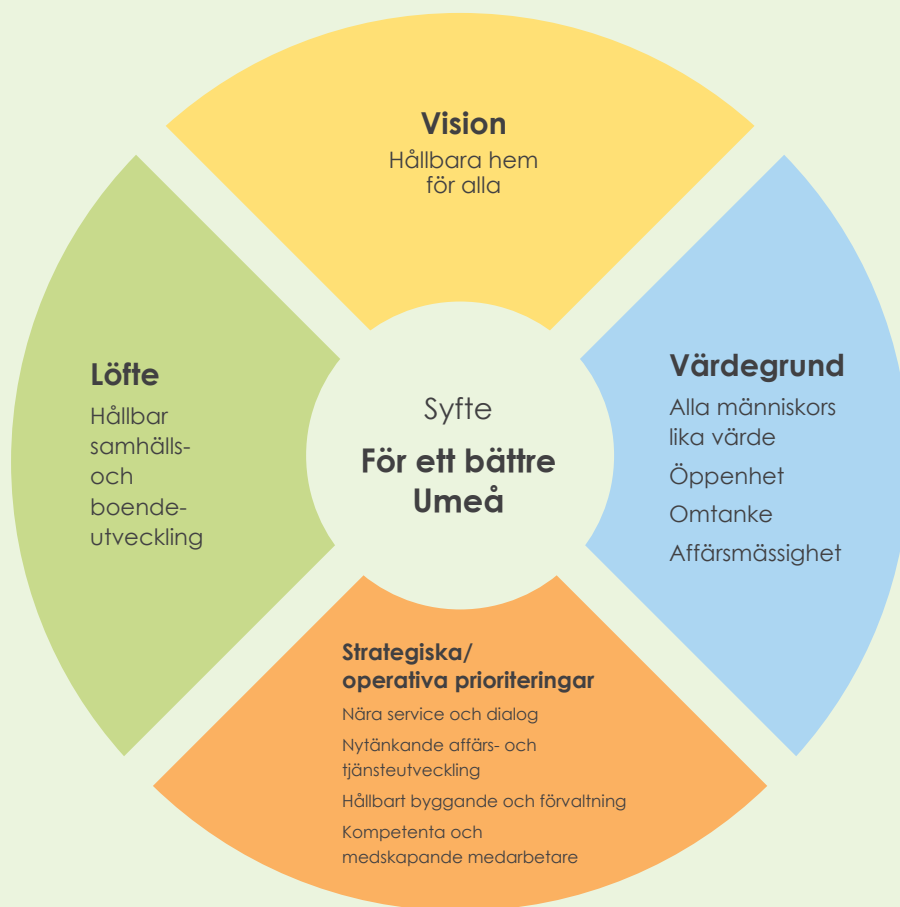
Som allmännyttigt bolag innefattar social hållbarhet att bidra till att människor kan leva ett gott liv och att samhället hålls samman. Boendet är centralt i livet och därför vill vi kunna erbjuda ett socialt hållbart boende för alla. Som huvudsakliga mål med vårt hållbarhetsarbete inkluderas social hållbarhet samt att främja jämställdhet, trivsel och trygghet för nuvarande och kommande generationer. Exempel på hur vi arbetar med social hållbarhet:

- Erbjuder lättillgänglig service, exempelvis via kvartersvärdar.
- Deltar i olika integrationsskapande projekt.
- Ställer krav på social hänsyn vid upphandlingar.
- Erbjuder boendeinflytande via exempelvis hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och kvartersråd.
- Digitalisering av tjänster och service.
- Samarbeten med andra som strävar efter social hållbarhet.
- Erbjuder boende för alla generationer, exempelvis genom senior- och studentlägenheter.
- Deltar i sociala innovationsprojekt.
- Jobbar förebyggande mot vräkningar.

De tre dimensionerna för hållbar utveckling – ekologiskt, ekonomiskt och socialt – stödjer och ger förutsättningar åt varandra. De ger bolaget förutsättningarna att fortsätta utvecklas positivt.

# Våra värderingar

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



## Vår värdegrund

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

### Alla människors lika värde

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

### Öppenhet

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

### Omtanke

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

### Affärsmässighet

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

# Verksamhets- berättelse 2021

## - Hyresgäster och marknad

### Med fokus på hyresgästen, för ett bättre Umeå

Ännu ett annorlunda år av distans där Bostaden trots utmaningar fortfarande står, enligt hyresgäster och Umeåbor, för ett kundnära förhållningssätt. Förmågan att lyckas ställa om har visat sig överträffa förväntningarna och med lyhördhet och ödmjukhet har vi tagit oss an 2021 med ett mycket gott utfall.

### Ett fortsatt starkt varumärke

Vi har fortsatt vårt arbete med att berätta om de aktiviteter vi genomför för Umeås utveckling. Arbetet ger resultat och den starka varumärkesutvecklingen fortsätter. Det har resulterat i ett ökat kundvärde.

Den årliga varumärkesundersökningen genomfördes i december 2021 och resultatet visar att Bostaden har ett fortsatt mycket starkt varumärke.

Andelen positiva till Bostaden ökade från 64 till 65 procent, vilket är det högsta resultat vi hittills uppnått. Trygg och pålitlig, kundnära med kompetens och serviceinriktad personal är det som karaktäriserar Bostaden. Vårt goda resultat och varumärkets styrka har påverkats starkt av dessa faktorer.

Bostadens starka varumärke ger en ökad upplevelse av prisvärdhet och kundnöjdhet.

### Så tycker hyresgästerna

Vår årliga kundundersökning genomfördes i september och resultatet harmoniserar i mångt

och mycket med varumärkesundersökningen. Svarefrekvensen var återigen över 50 procent och resultatet är i många delar det högsta resultat vi hittills uppnått. I undersökningen mäts om hyresgästerna upplever sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om hyresgästerna får den felavhjälpande service de efterfrågar.

Vårt serviceindex ökade i år med 1,3 procent och uppmättes till 85,3 procent (medelvärde för branschen ligger på 80,4 procent), ett resultat vi är mycket stolta över, särskilt med tanke på rådande situation med Covid-19. Resultatet gav oss även tre nomineringar till fastighetsbranschens pris Kundkristallen i kategorierna "Högsta serviceindex", "Högsta lyft serviceindex" och "Högsta Profil". Vårt höga serviceindex gav oss en kundkristall som Sveriges bästa hyresvärd. Serviceindex fångar in om hyresgästerna upplever sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om hyresgästerna får den felavhjälpande service de efterfrågar. Vi förbättrade dessutom vårt resultat inom trygghet, ett område som vi genomfört flertalet satsningar inom de senaste åren.

Vårt NKI – Nöjd kundindex – ligger på en fortsatt hög nivå. Resultatet för 2021 hamnade på 75, vilket innebär att 75 procent av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss.

För att vara topp tre bland Sveriges bästa bostadsbolag och vinna pris som landets bästa hyresvärd krävs hårt arbete där alla bidrar. Det är ett fint betyg till Bostadens medarbetare.



## Operativa mål

- Andel mycket positiva/positiva till Bostaden i varumärkesundersökning %
- NKI %
- Digitalisering av tjänsteutbud (per år)
- Antal dialogarrangemang med hyresgäster och Umeåbor (per år)

## Strategier

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





### **Stanna hemma – information och inspiration för minskad smittspridning**

Bostaden insåg tidigt under pandemin att vi hade möjlighet att göra skillnad för att minska smittspridningen. Vi ställde om vår egen verksamhet samtidigt som vi genomförde ett omfattande arbete med att informera om smittan och inspirera våra hyresgäster att bidra till en minskad smittspridning. Vår temporära informationswebb Stanna hemma fylldes med information och inspiration på olika språk fram tills den 15 oktober då restriktionerna i Sverige togs bort. De nyttiga tipsen för smittsäkert umgänge, sätten att anpassa hemmet för hemarbete och metoderna för att lugna sinnet och minska psykisk ohälsa uppskattades och sidan var välbesökt.

### **Huskurage del 1 – bokutdelning till alla hyresgäster**

Tillsammans med hyresgästerna vill Bostaden verka för att stoppa problemet med våld i nära relation. I maj fick samtliga hyresgäster boken om Huskurage i sin brevlåda. En satsning som ska bidra till att fler blir medvetna om problemet så att fler också reagerar och agerar.

Våld i nära relation är något som måste försvinna. Huskurage handlar om att tillsammans förebygga, förhindra och stoppa våld i nära relationer. Bostaden är övertygade om att vi tillsammans med våra hyresgäster kan göra skillnad. Bokutdelningen var en fortsättning på det samarbete som man, sedan några år tillbaka,

har med Polisen och den ideella föreningen Huskurage där målet är att minska våldet i nära relation bland hyresgästerna.

Fler behöver agera när det finns en oro för att någon far illa i sitt hem. Vi bidrar genom att öka kunskapen om problemet, om våldet, men också genom att ge konkreta tips på hur man kan hjälpa till. Ett gott grannskap kan göra stor skillnad i svåra lägen. Som granne kan man bidra, öka tryggheten och minska utsattheten i området där man bor genom att knacka på dörren, hämta hjälp, ringa polisen, kontakta socialtjänst.

### **Huskurage del 2 – Orange Day, tillsammans för ett tryggare Umeå**

Bostaden, Umebrå och Polisen i Umeå vill förebygga och förhindra våld i nära relationer. Den 25 november var Orange Day, starten för en 16 dagar lång kampanj där Bostaden var en av flera aktörer som belyste sitt huvudkontor i orange. Samma dag fick samtliga kvartersvärdar en uppföljande utbildning i Huskurage. Huskurage är ett led i Bostadens arbete för att motverka våld i nära relationer – något som enligt polisen har gett dokumenterad effekt.

Mats Bäckström på Polisen i Umeå berättade i media att polisen kan se i sina anmälningar att Bostadens information ger resultat. Flera av anmälningarna vittnar om att det är just tack vare Bostadens information och bokutdelning som man valt att agera och anmäla.



## Välkommen Bodil – vår nya digitala medarbetare

I juni kunde vi välkomna vår digitala medarbetare Bodil hos oss på Bostaden. Hon blev då tillgänglig dygnet runt på vår externa webb för att svara på frågor och därmed öka servicenivån. Hon är en programvara som används för att föra en online chattkonversation via text. Idén till Bodils namn kommer givetvis från Bostadens namn. Bodil vill hela tiden lära sig mera så att hon kan svara på ännu flera frågor. Därför kommer vi hela tiden att fylla på hennes kunskaper och så fort det kommer en fråga som hon inte kan lägga vi in svaret och Bodil lär sig det på direkten. Bodil har svarat 250 711 kunder sedan hon började hos oss i juni 2021.

## Återbruksdag

I november arrangerade vi vår första Återbruksdag där vi skänkte bort 60 - tals möbler från våra studentkorridorer på Pedagoggränd som nu byggs om till små lägenheter. Vi var överväldigade över gensvaret kring återbruksprojektet. Över 400 personer anmälde sitt intresse för möblerna och 489 utlotade möbler var redo för upphämtning av sina nya ägare.

För Bostaden är hållbarhet en del i allt vi gör. I många renoveringsprojekt finns krav på att prioritera återbruk i stället för att kasta bort, därför att det är ett viktigt steg på vägen i den cirkulära omställningen. Redan när Bostaden startar upp ett projekt planeras det för att så mycket som möjligt av det som rivs ska kunna gå till återanvändning. Att vi valt att dela med oss av en del av Bostadens absolut första möbler handlar om att vi vill göra medvetna val för Umeås framtid och välja det som ger minsta möjliga klimatpåverkan.

Det handlade också om att vi vill låta en del av Bostadens historia bli en del av umebornas framtid. Förhoppningen är förstas att det här initiativet ska ge ringar på vattnet och att vi alla blir mer medvetna om hur mycket vi kan ta vara på och återbruka.

## Umeå Orienteringsklubb välkomnar nya svenskar

Att just ha flyttat till Sverige innebär inte bara ett nytt språk, ett nytt socialt sammanhang och en ny kultur. Det innebär också en ny natur. För att fler ska våga sig ut i skogen och känna sig hemma där, anordnar Umeå Orienteringsklubb skogsturer för elever från SFI, med stöd från oss på Bostaden.

I september spenderade vi en heldag i Röbacksskogen tillsammans med Umeå Orienteringsklubb och grupper från SFI. Vi passade på att dokumentera dagen och alla inspirerande deltagare och resultatet blev en film som setts och uppskattats av många.

## Digital orienteringskurs

Inom samarbetet med Umeå Orienteringsklubb arrangerade vi en digital orienteringskurs i juni. Deltagarna fick även varsitt gratis paket av något av klubbens Naturpasspaket: ”Skoj På Hoj” och ”Dra Åt Skogen”. Arrangemanget blev väldigt uppskattat och fler än 50 st hyresgäster önskade delta.





## Qulan-anläggning på Ersboda

Ersboda är ett viktigt bostadsområde för Bostaden och satsningen på stadsdelen och kvarteret Spanngränd fortsatte under året. Det skapades nya mötesplatser för såväl unga som äldre där en del av satsningen innefattade en ny idrottsplats för spontanidrott, en så kallad Qulan-anläggning som byggdes i samarbete med Umeå kommun. Syftet med projektet är också att ersätta den basketplan som tidigare togs bort.

Satsningen handlar även om att öka tryggheten och skapa förutsättningar för hyresgäster att mötas och umgås. I samband med att kvartersgården renoverades anlades en grönyta där hyresgäster ges möjlighet att odla. En mindre fotbollsplan för de allra minsta barnen finns i anslutning till anläggningen. Qulan-anläggningen är mycket uppskattad och står sällan utan besökare.

### För våra hyresgästers trivsel har vi bland annat arbetat med:

- Ökade ronderingar och kontroller av trapphus, soprum, och gemensamma utrymmen.
- Kundnära underhåll som målning och uppfräschning av gemensamma utrymmen.
- Utökad städfrekvensen där det behövs.
- Arbetat dedikerat med underhåll och skötsel av utomhusmiljöerna.
- Belyst mörka passager och andra platser, förbättrat belysning i källare med mera.
- Gjort förbättringar av mötesplatser och lekplatser.
- Fortsatt vårt pågående arbete med organisation, bemötande och tillgänglighet.
- Genomfört trygghetsvandringar.
- Kontinuerlig dialog med Umeå kommun, BRÅ och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden.
- Arbetat med Huskurage samt tagit aktiv ställning mot våld i nära relationer.
- Informationskampanj med anledning av pandemin.
- Ställt om från underhåll inomhus till utomhus för att minska smittspridning.
- Aktivt arbetat med att sprida information om Bostadens och allmännyttans roll och insatser för ett bättre Umeå.

## Magistervägen blev ett digitalt showroom

Under året släppte vi de två första etapperna av lägenheter på Magistern, Ålidhem där Bostaden bygger totalt 286 lägenheter. Det blir ettor till fyror, men framför allt tvåor och på området finns även ett nybyggt parkeringshus med plats för nästan 400 bilar.

Under augusti släpptes de första 48 lägenheterna och intresset var stort och lockade upp emot 100 intressenter på respektive lägenhet.

Den andra etappen med 46 lägenheter släpptes i början av december och då kunde vi välkomna intresserade Umeåbor att besöka vårt nya digitala showroom där exempellägenheter, interiöra- och exteriöra bilder samt karta över närområde visualiseras. Besöksstatistiken var hög och intresset stort gällande det nya sättet att uppleva och inspireras av våra nybyggda lägenheter.

## Skräpplockardag på Ålidhem

I september arrangerade Islamiska föreningen i Västerbotten, Umeå, en skräpplockardag på Ålidhem. Syftet var att lära barn och ungdomar att värna om miljön och ta hand om sitt område. Bostaden spred information om arrangemanget samt stöttade med material och visade vår uppskattning genom att bjuda deltagarna på fika.

## Ungdomssatsningen fortsätter

Bostadsmarknaden i Umeå är tuff för ungdomarna att ta sig in på, inte minst när det gäller det första boendet. Bostaden har sedan tidigare öronmärkt 400 lägenheter för ungdomar mellan 18–25 år, vilket resulterat i en halverad kötid på dessa lägenheter.

Under året uthyrdes 85 ungdomslägenheter (jämfört med 43 under 2020). I pågående och kommande nyproduktion öronmärks dessutom tio procent av lägenheterna för unga vuxna. Syftet med öronmärkningen är att korta ned kötiden för ungdomar.

## Du, vi – tillsammans

Bostaden är en framåtriktad samhällsaktör som verkar för hållbarhet och för ett bättre Umeå. Vi är stora nog att göra skillnad med våra cirka 23 000 hyresgäster (cirka 18 procent av Umeås befolkning). Det är få företag i Umeå som har den möjligheten som vi har att inspirera och motivera fler till att göra hållbara handlingar.

Hållbarhet är inte något vi bara pratar om på Bostaden - det är mycket viktigt för oss. Ingen kan göra allt, men alla kan göra något. Det är tillsammans som vi bygger ett bättre och mer hållbart Umeå.

Det tog vi fasta på och under tre veckor i december kommunicerade vi kring detta. Vi ville med det här stoppet på vår hållbarhetsresa även få fler Umeåbor att känna sig viktiga och delaktiga mot ett bättre, mer hållbart Umeå. Ett arbete vi i framtiden aktivt kommer fortsätta med. Vi gjorde det genom att tacka och inspirera alla Umeåbor för viktiga insatser som redan görs varje dag. Allt från att fylla upp diskmaskinen och minska sin vattenförbrukning till att bidra till viktig forskning.

## Nådde vi målen för hyresgäster och marknad?

### Andel Umeåbor som är positiva till Bostaden

Våra kontinuerliga varumärkesundersökningar visar att vårt varumärke är fortsatt starkt och att Umeåborna är positivt inställda till oss. Andelen positiva har ökat från 64 till 65 procent jämfört med föregående år

**Mål: 65 %**

**Resultat: 65 %**

### Nöjd kundindex

Vårt NKI – Nöjd kundindex – ligger på en fortsatt hög nivå. Resultatet visar att det 2021 hamnade på 75, vilket innebär att 75 procent av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss. Vårt serviceindex ökade i år med 1,3 procent till 85,3 vilket är imponerande utifrån rådande situation med Covid-19. Även vårt produktindex ökade med 0,5 procent till 80,4 procent. Vi kan ödmjukt konstatera att vi har mycket nöjda hyresgäster när vi jämför oss med motsvarande bolag i branschen.

**Mål: ≥ 72 %**

**Resultat: 75 %**

### Digitalisering av tjänsteutbud

Under året har vår chatbot och digitala medarbetare Bodil börjat hos oss på Bostaden. Hon finns tillgänglig dygnet runt på vår externa webb för att svara på frågor och därmed öka servicenivån. Hon är en programvara som används för att föra en online chattkonversation via text. Under året har vi haft ett antal digitala informationsmöten där hyresgäster kunnat delta och ställa frågor via live chatten. Dessa möten har spelats in och kan således ses i efterhand på respektive projektsida.

**Mål: ≥ 3 st**

**Resultat: 2**

### Dialogarrangemang med hyresgäster och Umeåbor

Insatser med att skapa dialog med hyresgäster och Umeåbor har återigen begränsats och Covid-19 har fortsatt att sätta stopp för många aktiviteter under 2021. När restriktionerna släpptes i oktober träffade vi två SFI-grupper tillsammans med Umeå orienteringsklubb. Under dagen presenterades Bostaden samtidigt som vi bevisförde samarbetet genom att göra en filminspelning. Vi har också haft dialoger med hyresgäster angående utemiljöprojekt på Tomtebo och Ålidhem. I november arrangerade vi en Återbruksdag på Pedagoggränd då vi presenterade vårt nuvarande projekt samtidigt som vi diskuterade vikten av återbruk och hållbarhet. I oktober genomfördes två trygghetsvandringar där vi träffade hyresgäster, umeåbor och samarbetspartners och under vandringen diskuterades hur vi tillsammans kan göra Umeå tryggare.

**Mål: ≥ 10 st**

**Resultat: 6**



# Verksamhetsberättelse 2021

## - Hållbarhet och samhälle

### Bostaden arbetar för ett bättre Umeå

Som allmännyttigt bostadsbolag, med 14 611 lägenheter, har vi ett betydande ansvar för vår gemensamma framtid för Umeå. Tillsammans med våra hyresgäster, samarbetspartners och medarbetare arbetar vi för ett bättre Umeå. Vårt hållbarhetsarbete fortsätter och utvecklas ständigt i takt med det som händer i omvärlden.

### Bostadens hållbarhetsstrategi

Den hållbarhetsstrategi som vi arbetat med att ta fram antogs av vår styrelse i november 2021.

Hållbarhetsstrategin ska hjälpa oss bidra till hållbara hem för alla, för ett bättre Umeå! Arbetet med strategin har utgått från en grundlig omvärldsanalys, den svenska allmännyttans idéprogram och dialoger med Bostadens styrelse, medarbetare och andra intressentgrupper.

Vi har en viktig roll i samhällsutvecklingen och har ett ansvar för hållbar utveckling utifrån tre perspektiv: ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.

### Operativa mål

- Korrekta hyresförhållanden
  - antal återvunna kontrakt
- Antal integrationsskapande åtgärder per år
- Trygghetsindex
- Energianvändning per kvm
- Minska fossila utsläpp årligen, interna transporter (procent)
- Klimatsmart boende (antal aktiviteter per år)
- Klimatkrav leverantörer (antal upphandlingar)
- Effektoppar, antal fastigheter (minska CO2-utsläpp köpt energi)

### Strategier

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



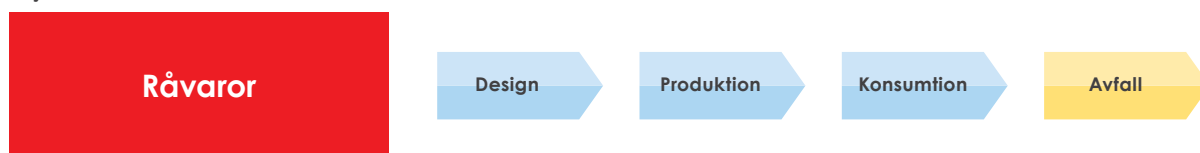
Hållbarhet är grundläggande för vår verksamhet och konkretiseras i sju fokusområden:

1. Stödja arbetet mot segregation och för integration
2. Utveckla trygga säkra områden och byggnader
3. Forma attraktiva och sociala mötesplatser
4. Forma energianvändningen utifrån framtidens energisystem
5. Bidra till minskad klimatpåverkan genom aktiva materialval
6. Minska riskerna med ett förändrat klimat för fastigheter och förvaltning
7. Anpassa förvaltning, renovering och nyproduktion mot cirkulär ekonomi.

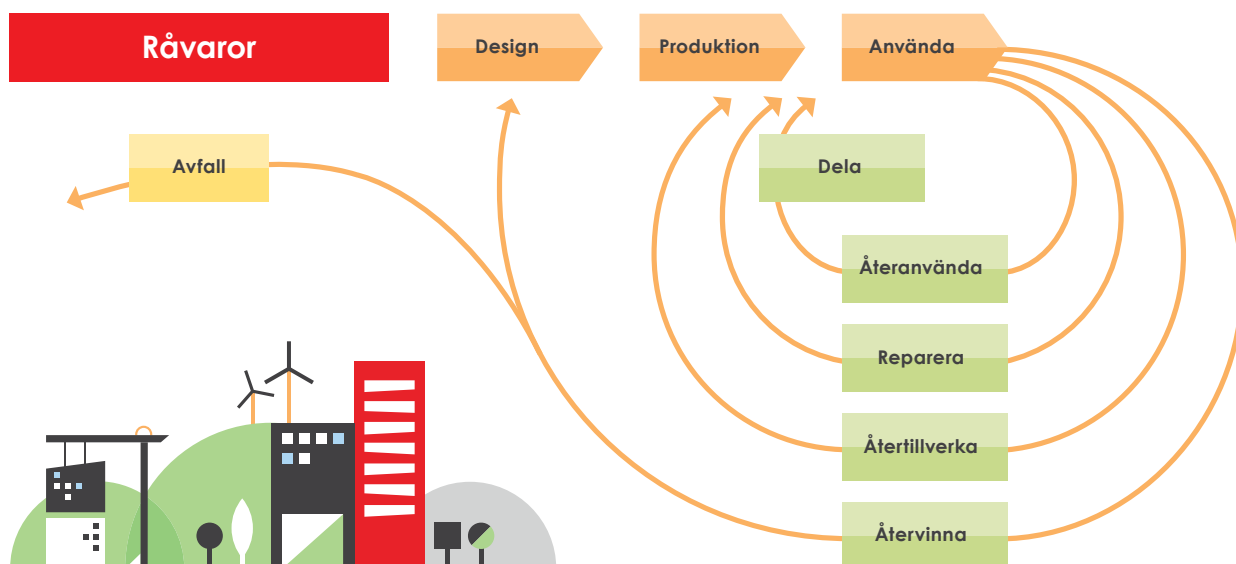


## Från linjär till cirkulär ekonomi

Linjär ekonomi



Cirkulär ekonomi



Underlag som legat till grund för strategiarbetet har bland annat varit omvärldsbevakningar, våra ägardirektiv, Sveriges allmännyttas hållbarhetsunderlag och hållbarhetsundersökningar.

En av hållbarhetsundersökningarna har visat att intressenterna teknikkonsulter, entreprenörer samt övriga avtalspartners tycker att Bostadens viktigaste fokusområden för hållbar utveckling är minskat klimatavtryck kopplat till om- och nybyggnation, socialt och etiskt ansvarstagande, upphandlingsrutiner, underlätta hållbara val för de boende, energianvändning och diskriminering. Väsentlighetsanalysen visar att det är klimatpåverkan, upphandlingsrutiner och trygghet som är de gemensamma prioriteringarna där även störst påverkansmöjlighet finns.

Bostadens hållbarhetsstrategi med fokusområden kommer att kunna bidra mest till följande globala mål:



### Mål 5 Jämställdhet



### Mål 7 Hållbar energi för alla



### Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



### Mål 11 Hållbara städer och samhällen



### Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion



### Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna



### Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen

## Arbete med cirkulärekonomi under året som gått

Omställningen från linjär till cirkulärekonomi är en av de största utmaningarna i vårt hållbarhetsarbete. Vi har därför fortsatt att prioritera cirkulära inriktningar som är beprövade och direkt applicerbara i Bostadens verksamhet. Att ha koll på våra byggvaror och utöka återbruk av möbler och byggprodukter har varit två stora framgångsfaktorer.

## Koll på ämnesinnehåll i byggvaror

Byggvarubedömningen är ett bedömnings- och loggboksverktyg som hjälper Bostaden med sakkunniga omdömen kring material och byggvaror ur ett hållbarhetsperspektiv. Byggvarorna bedöms utifrån olika parametrar - allt från kemiska ämnen och hur farliga de är till återvinningsbarhet när byggvaran behöver bytas ut. Under 2021 bedömdes 220 byggvaror med stöd av Byggvarubedömningen.

## Återbruk vid renovering, ombyggnad och tillbyggnad

Sedan 2018 har vi vid stora renoveringsprojekt haft med upphandlingskrav om att så mycket som möjligt ska demonteras och återbrukas istället för att rivras och kasseras. Det har varit lyckosamt och många föremål och material såsom WC-stolar, badkar, kökstommar, köksluckor, fönster etc. har kunnat gå till återbruk.

Nytt för 2021 blev ett stort projekt kopplat till Klimatsmart boende i klimatinitiativet och uppgradering av studentlägenheter där 274 studentrum och korridorernas gemensamhetsytor byggs om till 326 små lägenheter. Alltså en uppgradering av en befintlig byggnad genom ombyggnation av studentkorridorer till mindre lägenheter med eget kök.

Kopplat till denna ombyggnation blir det över möbler från studentrummen som vi valt att skänka bort. I november arrangerade vi vår första Återbruksdag där vi skänkte bort 60-tals möbler – vi fick enorm respons och många Umeåbor ville ta del av detta cirkulära initiativ och en del av Umeås historia – nämligen studentmöbler tillverkade på Berglunds snickeri i Burträsk år 1966.

## Bostadens klimatpåverkan fortsätter minska

Bostaden tar ett långsiktigt ansvar i energifrågorna som har stor betydelse för Umeås klimatavtryck och för Umeås framtid. Det är faktiskt så att bara genom att bo hos Bostaden bidrar man som hyresgäst till en minskad klimatpåverkan. Vårt systematiska arbete, satsningar och effektiviseringsarbete i alla våra fastigheter över tid gör att vi minskar vår totala energianvändning – trots att vi årligen växer med cirka 200 nya lägenheter.

Våra mål i affärsplanen kopplat till minskad klimatpåverkan gav även bra resultat under 2021. Vi har minskat våra totala växthusgasutsläpp från interna transporter med 48 procent jämfört med år 2017 som är vårt basår (37 procent blev minskningen för år 2020) och överträffar redan målsättningar för år 2023. Ett väldigt bra resultat den snörika vintern till trots som innebar mycket mer snöröjning än ett normalår och





klimatpåverkande växthusgaser från våra traktorer ökade något. Den fortsatt stadiga minskningen av växthusgaser beror på att vi fortsätter byta ut en stor andel av våra fossildrivna personbilar till elbilar och tankar biodiesel HVO100 i stället för fossil diesel.

Under 2021 har vi minskat vår produktion av förnybar energi från våra fem vindkraftverk då vi har haft mer reparation och underhåll än normalåret, solcellerna på Ålidhem har dock producerat normalt.

Vår energianvändning har stått oförändrad sedan fjolåret med 130 kWh/kvm, Atemp. Trots investeringar och systematiskt arbete för att minska energianvändningen har den legat kvar på samma nivå som fjolåret. Detta beror på att temperaturen under 2021 varit kallare än normalt, vilket påverkat energianvändningen (främst el) negativt trots temperaturkorrigering.

### **Upphandlar hållbarhet**

Bostaden har fortsatt ställa hållbarhetskrav i våra upphandlingar. Det rör sig bland annat om klimatkrav, som klimatberäkning i renoveringsprojekt och krav om social hållbarhet.

I samband med upphandlingen för nyproduktion i kvarteret Magistern på Ålidhem ställdes krav på social hänsyn, vilket sommaren 2021 resulterade i att fem ungdomar anställdes för sommarjobb av vår upphandlade entreprenör. De fick hjälpa till med att snickra, måla och på andra sätt förfina utemiljön på området. Entreprenören får på detta vis möjlighet att inspirera till en karriär inom byggbranschen och ungdomarna får i sin tur ett arbete, med avtalsenlig lön och utvecklande uppgifter. En av ungdomarna fick dessutom möjlighet att fortsätta med praktikanställning en tid efter sommarjobbet. Projektet med sommarjobbare på Ålidhem kommer pågå under tre år, 2020–2022.

I våra upphandlade nybyggnationsprojekt på Västteg och Östra Dragonfältet har det ställts krav på anställning av personal under byggnationen. Resultaten kommer att redovisas i kommande årsredovisningar då anställningarna inte verkställts ännu.

En del av hållbara upphandlingskrav kopplat till ekologisk hållbarhet har varit att vi deltar i ett utvecklingsprojekt tillsammans med IVL och totalentreprenör för att klimatberäkna renoveringsåtgärder.

En annan del av de ekologiska hållbarhetskraven har varit att utvärdera optioner med grön betong som har en reducerad klimatbelastning upp till cirka 45 procent jämfört med traditionell betong. Hur mycket grön betong vi ges möjlighet att använda kommer vi att kunna följa upp under 2022 och 2023 på vårt nyproduktionsprojekt på Västteg.

### **Allmännyttans klimatinitiativ**

Bostaden ingår sedan 2018 i Allmännyttans klimatinitiativ. Initiativet har högt ställda målsättningar, som att de anslutna bostadsföretagen till år 2030 ska vi vara helt fossilfria och sänka





energianvändningen med 30 procent. Bostaden har även valt att inkludera de tre frivilliga fokusområdena Effekttoppar och förnybar energi, Krav på leverantörer, samt Klimatsmart boende. Resultaten från vårt löpande arbete inom klimatinitiativet finns beskrivet under mellanrubrikerna: Återbruk vid renovering, ombyggnad och tillbyggnad, Bostadens klimatpåverkan fortsätter minska, Upphandlar hållbarhet och Ett hållbart boende.

### **Ett hållbart boende**

2020 lade vi grunden för ett nytt projekt med fokus på ett hållbart boende. Syftet är att utbilda och föra dialog med våra hyresgäster om vad ett hållbart boende är, vad de själva kan bidra med och vad vi som hyresvärd kan bidra med.

Förhoppningen är att insatserna ska leda till exempelvis att utsorteringsgraden ökar i soprummen, vattenskadorna minskar och att trivseln i miljörummen ökar. Vår plan att starta upp de första träffarna under 2021 stoppades på grund av rådande omständigheter med Covid-19, men vi hoppas vi kunna starta upp projektet under 2022 istället.

### **Sociala projekt fick en viktig roll**

Under rådande omständigheter med Covid-19 har Bostaden fortsatt att stötta kultur- och integrationsprojekt där det har varit möjligt. Precis som föregående år gjorde pandemin att många verksamheter fick ta en paus medan de som hade möjlighet kunde ställa om.

För att minska den ofrivilliga ensamheten finns projektet ”Vara med - ingen ska behöva vara ensam”. Här ställdes verksamheten om och äldre människor har fått hjälp med att bland annat handla. Under hösten genomförde Frivilligcentralen ett utbildningstillfälle där en del av Bostadens kvartersvärdar och fastighetsskötare deltog. Syftet är att öka kunskapen om den verksamhet som finns så att Bostadens personal kan tipsa hyresgäster som kan vara i behov av hjälp eller vill hitta aktiviteter och sällskap. Bostaden har också bidragit med att sprida information bland hyresgäster om Frivilligcentralens arbete.



Barn och unga var välkomna att leka och umgås utomhus under smittsäkra omständigheter på Junis kompiskvällar som arrangeras på Ålidhem och Ersboda.

Stiftelsen Läxhjälpn ställde om verksamheten och erbjöd mer distansundervisning parallellt med mindre gruppträffar. Under hösten stöttade Bostaden den skräpplockardag som den Islamiska föreningen i Umeå genomförde på Ålidhem. Syftet var att lära barn och ungdomar att värna om miljön och ta hand om sitt område.

### **Samarbete för integration**

Under året har vi satsat på att förbättra utemiljön på Ö Ersboda för att gynna integration och gemenskap på området. Vid kvartersgården på Spanngränd har det färdigställts en ny stor uteplats med odlingslådor, växter och ytor för samvaro. En viktig aktivitet på området kommer att bli vår fortsatta samverkan med ABF med fokus på odling och matlagningskurser för kvinnor med invandrabakgrund. I år blev kursen tyvärr inställd på grund av Covid -19.

Vi har även färdigställt en Qulan-anläggning på Ö Ersboda i samarbete med Umeå kommun. Anläggningen nyttjas flitigt och har blivit ett positivt lyft till aktivitet för ungdomar på området.

Under sommaren anställde vi fyra ensamkommande ungdomar och sex ungdomar med invandrabakgrund. De hjälpte till att förbättra utemiljön på våra områden.

### **Insatser för rättvisare uthyrning gav resultat**

Bostaden har de senaste åren satsat mer resurser för att få ned antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder. Genom studentprövningar samt utredning om olovlig andrahandsuthyrning har vi återtagit 179 hyreskontrakt under 2021.

Av dessa gällde 57 olovliga andrahandsuthyrningar och 122 studentprövningar. För oss är det av största vikt att förmedla bostäder på ett rättvist sätt till de som står i vår kö.

Med hänsyn till pandemin har vi också visat överseende, inga hyreskontrakt har sagts upp på grund av exempelvis inställda kurser så länge studieintyg har funnits.

### **Stärkt trygghet**

Vårt deltagande i EST (effektiv samverkan för trygghet) fortsätter i samverkan med Umeå BRÅ, Polisen, Fältgruppen och andra bostadsbolag. Vi ser mycket positivt på denna samverkan, som bidrar till att skapa ett tryggare Umeå.

En satsning som vi upplever gett god effekt på våra hyresgästers känsla av trygghet är trygghetsvandringar tillsammans med representanter från Umeå kommun, polisen, BRÅ och hyresgäster. På dessa vandringar undersöker vi vilka platser som behöver förbättras för att stärka tryggheten. Förutom mer belysning kan det handla om att identifiera otrygga passager, övervuxna buskage och låsta entréer. Under 2021 kunde vi genomföra två trygghetsvandringar på Böleäng och Ålidhem.



Utifrån de åtgärdsplaner som framkom under 2020 års trygghetsvandringar har vi under 2021 monterat belysning i skogsdungar med mera på Umedalen, Ö Ersboda, Historiegränd och Tomtebo. Vi har även sett över gallring av växtlighet och förbättrat mötesplatser på ett antal områden.

Rent och snyggt på våra områden är en av de viktigaste faktorerna för att skapa trygghet. Vi ronderar kontinuerligt med vår personal för att säkerställa trygga och säkra områden.

Bostaden har även arbetat med att förbättra miljön i källare och tvättstugor för att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Arbetet med 24 h låsning av alla entrédörrar har fortsatt under 2021 och är i princip färdigställt i fastigheterna på våra norra och östra stadsdelar.

Årets kundundersökning visar att våra insatser gett gott resultat. Från redan höga nivåer förbättrar vi vårt trygghetsindex med 1,1 procent till 83,6 procent jämfört med fjolåret.



### **Informationsfilm om brandsäkerhet**

Under året tog vi fram en informationsfilm om brandsäkerhet. Denna film innehåller fem kapitel med viktiga aspekter och råd till våra hyresgäster. Den visar bland annat hur brandvarnaren fungerar, hur man använder en brandfilt samt hur du ska agera om det börjar brinna på spisen. Filmen finns på hyresgästernas personliga sida samt kommuniceras i sociala medier där vi kortat ned den och kommunicerar de fem kapitlen var för sig.

### **Ställningstagande mot våld i nära relationer**

Våld i nära relation är något som måste upphöra. Huskurage handlar om att tillsammans förebygga, förhindra och stoppa våld i nära relationer. Bostaden är övertygade om att man tillsammans med sina hyresgäster kan göra skillnad.

I maj fick samtliga hyresgäster boken om Huskurage i sin brevlåda. En satsning som ska bidra till fler blir medvetna om

problemet så att fler också reagerar och agerar. Bokutdelningen var en fortsättning på det samarbete som vi, sedan några år tillbaka, har med Polisen och den ideella föreningen Huskurage där målet är att minska våldet i nära relation bland hyresgästerna. Polisen i Umeå kan se i sina anmälningar att Bostadens informationsinsats ger resultat. Flera av anmälningarna vittnar att det är just tack vare Bostadens information och bokutdelning som man valt att agera och anmäla.

Den 25 november var Orange Day, starten för en 16 dagar lång kampanj där Bostaden var en av flera aktörer som belyste sitt huvudkontor i orange. Initiativet var en del i den globala kampanjen Orange the World, som bygger på FN:s årliga insatser mot könsbaserat våld. Samma dag genomfördes en uppföljande utbildning tillsammans med Umebrå och Polisen i Umeå där samtliga kvartersvärdar fick fördjupade kunskaper i Huskurage.

# Nådde vi målen för hållbarhet och samhälle?

## Korrekta hyresförhållanden

Genom studentprovningar samt utredning om olovlig andrahandsuthyrning har vi återtagit 179 hyreskontrakt under 2021.

**Mål: > 200 st      Resultat: 179 st**

## Integrationskapande åtgärder

Under året har vi erbjudit sommarjobb för ensamkommande flyktingbarn samt anställt sommarjobbare med invandrabakgrund. På Ersboda har vi skapat en mötesplats, Qulananläggningen, för barn – och unga som både ska bidra till gemenskap och främja spontanidrotten. Vi har i anslutning också färdigställt utemiljön vid Spanngränd som också skapar förutsättningar för integration och gemenskap på området. Vi startade upp samverkansprojekt för invandrarkvinnor på Spanngränd som tyvärr avbröts på grund av Covid-19. Vi stöttar Umeå orienteringsklubb som lär nya svenskar att orientera och upptäcka skogen samtidigt som de lär känna nya människor. Samarbetet med Junis och aktiviteten Kompiskvällar gör att barn – och unga på Ålidhem och Ersboda en gång i veckan har möjlighet att träffa kompisar och delta aktiviteter. För att bli en del i samhället är skolan viktig och tillsammans med Läxhjälpen skapar vi förutsättningar för fler elever på Ersängsskolan att få gymnasiebehörighet efter grundskolan. I samarbete med Umeå FC arrangeras Bostadens Vinterakademi där barn- och unga på Ersboda kostnadsfritt kan komma och träna inomhusfotboll två gånger i veckan under vinterhalvåret.

**Mål: 4 st      Resultat: 7**

## Trygghetsindex

Vi har haft kontinuerliga träffar tillsammans med Umeå kommun och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden. Vi genomför ronderingar och dokumenterar vilket gör att det både är rent och snyggt samtidigt som det skapar förutsättningar för trygghet i våra områden. Under året har vi även kunnat genomföra två trygghetsvandringar. Ett antal trygghetsförbättrande åtgärder har genomförts utifrån 2020 års resultat. Det handlar främst om belysning, gallring och beskärning av växtlighet. Vi har förnyat flera mötesplatser på olika kvarter. Under året har vi genomfört låsning av entréer 24 h i många av våra fastigheter. Under hösten utbildades samtliga kvartersvärdar ännu en gång i Huskurage. Vi har även som trygghetskapande åtgärd renoverat ett antal tvättstugor.

**Mål: > 80      Resultat: 83,6**

## Energianvändning

Bostaden har fortsatt arbetet med ett systematiskt arbete kring energioptimering via våra drift- och energitekniker. Vår energianvändning har stått oförändrad till 130 kWh/kvm, jämfört med 2020, trots investeringar och systematiskt arbete. Temperaturen har under 2021 varit kallare än normalåret vilket påverkat energianvändningen (främst el) negativt trots temperaturkorrigering.

**Mål: 127 kWh/kvm      Resultat: 130 kWh/kvm**

## Minska CO2 e-utsläpp interna transporter

Vi minskade det totala växthusgasutsläppet från våra interna transporter på grund av att vi hade hela 38 elbilar i drift under 2021. Växthusgasutsläppen från maskiner och övriga fordon ökade, den totala minskningen till trots, med 7 procent jämfört med 2020 på grund av snöröjning av stora mängder snö.

**Mål: 25%      Resultat: 48%**

## Aktiviteter för klimatsmart boende

Under 2021 har vi fokuserat främst på kommunikationsinsatser kopplat till klimatsmart boende med hänsyn till pandemin. Vi hade en stor insats för Bostadens hyresgäster och Umebor som handlade om återbruk av studentmöbler. Vi har även inlett arbetet med en utbildningsinsats, Ett hållbart boende, för genomförande under kommande år.

**Mål: ≥ 3 st      Resultat: 1 st**

## Klimatkrav leverantörer (antal upphandlingar)

Vi har bland annat ställt krav på klimatberäkning i nyproduktion samt att byggrelaterat avfall ska uppgå till max 20 kg per kvadratmeter.

**Mål: ≥ 3 st      Resultat: 6 st**

## Effekttoppar, antal fastigheter

Under 2020 inleddes ett samarbete med Umeå Energi där vi strategiskt såg över och identifierar de fastigheter som är mest lämpade att arbeta med när det gäller effekttoppar. Detta samarbete är pausat på grund av pandemin då det krävs en hel del justeringar och kontinuerlig åtkomst till lägenheterna. Vi har istället valt att jobba med att kapa effekttoppar via smarta och effektsnåla installationer (ventilation, pumpar, belysning etc.).

**Mål: 5 st      Resultat: 5 st**





### Operativa mål

- Pågående nyproduktion av lägenheter, snitt per år över tid
- Antal färdiga planer för befintliga fastighetsområden
- Inflyttning i nyproduktion från andra upplåtelseformer %
- Tillkommande ungdomslägenheter
- Tillkommande lägenheter för seniorer med gemensamhetslokal (antal/år)

### Strategier

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

# Verksamhetsberättelse 2021

## - Fastigheter

### En boende- och samhällsutveckling för alla

Bostaden strävar efter att utveckla bostadsmarknaden och göra Umeå till en attraktiv plats att bo och leva på. Ett kvitto på den satsning vi gör, för att vara med och bygga ett bättre Umeå, är arbetet som gjorts under 2021. Den består av vår pågående nyproduktion av 650 lägenheter samt vårt utförda planerade underhåll för cirka 260 miljoner.

### Satsningen för Umeås utveckling fortsätter

Umeå har ambitionen att till år 2050 vara 200 000 invånare. I den målpuffyllelsen är behovet av bostäder centralt och som allmännyttigt bostadsbolag spelar Bostaden en viktig roll. Samtidigt vet vi att Bostaden, genom att arbeta med långsiktig och hållbar samhälls- och boendeutveckling är med och verkar för ett bättre Umeå.

### Boende för hela livet

En viktig del av stadsutveckling är att bygga nya bostäder för alla livsskederna. Just nu pågår utveckling av stora byggprojekt på Västteg, Östra Dragonfältet och Ålidhem. Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick 2021 till 498 (407) miljoner kronor. Av investeringarna avsåg 320 (207) miljoner kronor nyproduktion. Under året 2021 har totalt 302 lägenheter påbörjats.

### Nyproduktion med seniorboende plus på Västteg

Västteg är ett stort investeringsprojekt för Bostaden som tar ett helhetsgrepp och vill tillgodose olika målgruppers behov i livet. Det blir ett generationsboende med traditionella hyreslägenheter, seniorboende och ett vård- och omsorgsboende i samma kvarter. Bolaget bygger hållbara hus i hög energiklass, med solceller, avlopp-såterutvinning och geolager.

Seniorboende plus (för seniorer från 60 år) omfattar trygghet och gemenskap, med grannar i samma ålder där hyresgästerna bor i funktionellt utformade lägenheter. Det finns möjlighet att tillsammans med grannarna umgås i relaxavdelningen som består av träningslokal, bastu och relax. I gemensamhetslokalerna finns också orangeriet där man tillsammans kan laga middagar och umgås. Det finns en seniorvård på plats några gånger i veckan som hjälper till med evenemang och trivselaktiviteter.





Inom en tioårsperiod bedöms antalet personer över 80 år öka med 65 procent. Bostaden investerar för att tillgodose en ökande efterfrågan av seniorboenden i framtiden. Dessa projekt är också en viktig del i vårt arbete med att skapa samhällsnyttiga flyttkedjor.

Bostadens satsning på Västteg består av ljusa, välkomnande och attraktiva lägenheter, med inglasade balkonger och tillgång till underjordiskt varmgarage. Här satsas också på en utemiljö full av liv med en vacker innergård som är levande året runt.

### **Nya bostäder med nytt koncept på Östra Dragonfältet**

Med de nya lägenheterna på Östra Dragonfältet fortsätter Bostaden satsa på hållbart boende, med hus i hög energiklass, solceller och avloppsåtervinning.

Bostaden bygger flerfamiljshus med 144 hyreslägenheter på attraktiva Östra Dragonfältet i centrala Umeå och fortsätter också där att satsa på hållbart boende. Boende uppmuntras till en hållbar livsstil genom en enkel, trygg och bekväm cykelparkering i garage, laddningsplatser för elbilar, en levande utemiljö

av hög kvalitet och generösa inglasade balkonger som kan användas som växthus för den egna stadsodlingen.

Det nya kvarteret kommer att bestå av ljusa, välkomnande lägenheter med variation på storlek, från 1–4 rum och kök, med tyngd på rymliga 2- och 3-rumslägenheter. Husen längst Ridvägen får även vindslägenheter med utsikt över staden. Helkaklade badrum, hög köksstandard och tillgång till underjordiskt garage är andra fördelar med boendet.

I samband med etableringen på Östra Dragonfältet passar Bostaden på att introducera ett nytt koncept för att underlätta och möjliggöra för hyresgäster att arbeta hemifrån. I ett av husen kommer det att finnas möjlighet att boka arbetsrum för den som önskar.

### **Ombyggnadsprojekt på Ålidhem**

Parallellt med satsningar på den äldre målgruppen har Bostaden även fokus på den yngre generationen. Sedan tidigare öronmärker Bostaden ungdomslägenheter för målgruppen 18–25 år och nu tillkommer ombyggnadsprojektet på Pedagoggränd riktat till studenter.



För Bostaden är Ålidthem ett viktigt bostadsområde som ligger i ett bra läge nära både universitetet och centrala staden. Studentkorridorerna på Pedagoggränd 1 A–F behöver underhållas och i projektet har hänsyn tagits till målgruppens önskemål för sitt boende. Bostaden har på olika sätt tagit del av målgruppens tankar om sitt boende och tillgodoser nu majoritetens önskemål som handlar om att boende föredrar eget kök framför att dela med andra. I projektet på Pedagoggränd omvandlas korridorsrum till små lägenheter för studenter. 18 befintliga ettor renoveras samtidigt som 274 studentrum samt korridorernas gemensamhetsytor byggs om till att tillsammans bli totalt 326 små lägenheter.

Projektets energiåtgärder består bland annat av solceller, bergvärme, ventilation och värmeåtervinning. Fokus ligger på att identifiera och beräkna klimatpåverkan och energianvändning, både i byggskede och drift.

Inflyttning kommer ske i etapper allt eftersom husen blir klara. Hela projektet beräknas vara klart 2023.

### **Utveckling av Mariehems centrum**

Bostaden har under ett antal år arbetat för att utveckla Mariehems centrum. Här planeras också byggnation av seniorboende

samt vanliga lägenheter. I området byggs även ett parkeringsdäck med plats för cirka 70 bilar. Byggstart beräknas till 2023 och området beräknas vara klart 2024. Målet är att skapa en tilltalande bostadsmiljö som även stärker området i stort och gör det till en mer attraktiv stadsdel.

### **Digitalisering**

Vi fortsätter att digitalisera vår verksamhet på olika sätt och i olika former. Våra fastighetssystem har digitaliserats under året med bland annat uppkopplade undercentraler.

Samtliga avtal som vi har med entreprenörer är numera digitala och signeras via scive och med Bank Id.

En del i omställningen på grund av pandemin var att vi startade upp digitala informationsmöten i våra renoveringsprojekt. Respektive informationstillfälle sändes live och där fanns möjlighet för deltagarna att ställa frågor via chattfunktionen. Dessa tillfällen har spelats in och kan ses i efterhand på projektsidan på webbplatsen.



## Nådde vi målen för fastigheter?

### Pågående nyproduktion

Bostaden har under året arbetat aktivt med de planerade nyproduktionerna på Västteg, Östra Dragonfältet, samt Magistervägen, Ålidhem. På Magistern har parkeringshuset med 400 platser färdigställt. Detaljplaner har påbörjats för Mariehems centrum, Töreln på Ersboda, Focken 5 (nuvarande Hagaborg) och Professorn (efter Tunnelbacken).

**Mål: 180 st i snitt per år**

**Resultat: 650 st pågående varav 58 st inflyttade**

### Planer för befintliga områden och fastigheter

Under året har vi arbetat med planer för befintliga områden och fastigheter. Vi har valt att arbeta med större områden i stället för fastigheter vilket har inneburit att det totalt sett har blivit färre planer. Dessa planer ska också kompletteras med klimatrisker som fastigheterna kan utsättas för.

**Mål: 15 st**

**Resultat: 11 st**

### Inflyttning i nyproduktion från andra upplåtelseformer

I slutet av 2021 flyttade 48 hyresgäster in på Magistervägen på Ålidhem. Det var den första etappen av flera och totalt byggs 286 lägenheter.

**Mål: 30%**

**Resultat: 29,2%**

### Konvertera cirka 50 procent studentenkylrum till små lägenheter på lång sikt (påbörjade antal/år)

Första etappen på Pedagoggränd påbörjad med konvertering av 274 enkelrum till små lägenheter samt tillskapande av 34 nya lägenheter i tidigare gemensamt kök och matrum.

**Mål: 290**

**Resultat: 274**

### Tillkommande lägenheter för seniorer med gemensamhetslokal

Under året har vi på Västteg påbörjat produktionen av 137 seniorlägenheter med gemensamma lokaler.

**Mål: 136 st**

**Resultat: 137 st**

### Tillkommande ungdomslägenheter

Bostaden har idag 415 lägenheter som är märkta med uthyrningskravkod Ungdom, alltså endast bokningsbara för 18–25 åringar. 2021 hyrdes 85 lägenheter ut i denna kategori.

**Mål: 100 st**

**Resultat: 85 st**



# Våra projekt i korthet

Trots ett utmanade år har våra nyproduktions- och renoveringsprojekt framskridit. En del insatser har planerats om, andra har förflutit opåverkade. Utifrån förutsättningarna kan vi konstatera att det är ett framgångsrikt år för Umeås samhälls- och boendeutveckling.

## Nyproduktion

### Västteg

För oss är Västteg ett stort investeringsprojekt där vi tar ett helhetsgrepp och vill tillgodose olika målgruppers behov i livet. Här bygger vi hållbara hus i hög energiklass, med solceller, avloppsåtervinning och geolager.

**Bostadstyp:** blandade boendeformer

**Antal lägenheter:** 100 hyresrätter, cirka 140 Seniorboende Plus, 120 platser vård- och omsorgsboende

**Byggstart:** 2021

**Beräknat klart:** 2024

### Magistervägen, Ålidhem

**Bostadstyp:** Lägenheter

**Antal lägenheter:** 286

**Byggstart:** 2020

**Beräknat klart:** 2023

**Parkeringshus:** 400 platser (färdigt 2021)

### Mariehems centrum, Mariehem

**Bostadstyp:** Seniorboende

**Antal lägenheter:** 117

**Byggstart:** 2022

**Beräknat klart:** 2024



### Östra Dragonfältet

Med de nya lägenheterna på Östra Dragonfältet fortsätter vi vår satsning på hållbart boende, med hus i hög energiklass, solceller samt avloppsåtervinning.

**Bostadstyp:** Lägenheter

**Antal lägenheter:** 144

**Byggstart:** 2020

**Beräknat klart:** 2024



Bild: Västteg



Bild: Östra dragonfältet



## Större renoveringar

### Pedagoggränd 11 A-K, Ålidhem

**Antal lägenheter: 105**

**Typ av renovering:** Omfattande renovering, bland annat totalrenovering av badrummen. Vi byter även avloppsstammar och fönster, sätter in nya kök och nytt ventilationssystem, drar ny el och fräschar upp trapphuset.

**Etapp 2:**

Färdigt: 2021

Återställning av mark planeras till våren 2022

### Pedagoggränd 1 A-F, Ålidhem

**Antal ombyggda lägenheter: 326**

Under 2021 påbörjades ombyggnation av studentkorridorer till mindre lägenheter med eget kök - en boendeform med hög efterfrågan. 18 befintliga ettor renoveras samtidigt som 274 studentrum samt korridorernas gemensamhetsytor byggs om till att tillsammans bli totalt 326 små lägenheter.

Vi byter även avloppsstammar och fönster, sätter in nya kök och nytt ventilationssystem, drar ny el och fräschar upp trapphuset.

Färdigt: 2023

I samband med detta projekt gjordes även en hållbarhetskampanj där vi skänkte bort studentmöbler från 60-talet. Vi fick enorm respons och många Umeåbor ville ta del av detta cirkulära initiativ.

### Stipendiegränd 8 A-B, 10 A-D, 12 A-B, Ålidhem

**Antal lägenheter: 352**

På Stipendiegränd 8 A-B, 10 A-D, 12 A-B, Ålidhem, har vi renoverat fläktrum och genomfört ett byte av ventilationsaggregat. Insatsen resulterar i bättre ventilation i lägenheterna samt möjlighet att forcera flödet i spiskåpan.

Projektet är en del av Bostadens satsning på Ålidhem som stadsdel. I samband med renoveringen av fläktrummet byggdes det större än tidigare, samt att vi installerade en ny fillträdes väg. På detta vis säkrar vi en bättre arbetsmiljö för våra tekniker, som nu kommer åt fläktrummet på ett mer arbetsmiljövänligt sätt.

**Etapp 2:**

Färdigt: 2021

Återställning av mark planeras till våren 2022

### Ystarvägen 1-128, Ersboda

**Antal lägenheter: 92**

**Typ av renovering:** För att underlätta för hyresgästerna samt genomföra ett kostnadseffektivt projekt valde vi att göra takomläggning samt fasadrenovering som bestod av delvis byte av panel och målning till ett projekt. Projektet startades upp 2021 och kommer fortsätta under 2022.

Färdigt: 2023



## Klintvägen, Tunnelbacken

Antal lägenheter: 173

**Typ av renovering:** Fasadrenoveringen innebär att alla husen ska tilläggsisoleras. Vi valde att jobba med utvändigt skivmaterial på långsidorna och gavlarna putsas, vissa hus blev det enbart puts. Takfoten dras ut för att anpassas till den nya vägg tjockleken, det blir även ny takavvattning samt att vi ser över taksäkerheten.

Färdigt: 2021

46 Fastigheter

## Västra Kyrkogatan och Västra Norrlandsgatan, Centrala stan

Antal lägenheter: 113

**Typ av renovering:** Efter den stora invändig renoveringen gjordes det ett helt nytt tätskikt över garaget samt att innegården gjordes om.

## Glutens väg 19, Tunnelbacken

Antal lägenheter: 48

**Typ av renovering:** Punkthus från år 1976 med självdrag. Vi valde att bygga om ventilationen från självdrag till ett FTX-system, insatsen resulterar i bättre ventilation i lägenheterna samt bra energiåtervinning. För att möjliggöra detta gjordes även hela taket om, som även låg i tiden.

## Nygatan 6-8, Svedbergsgatan 12-18, Holmsund

Antal lägenheter: 18

**Typ av renovering:** Vi valde att bygga om ventilationen från självdrag till ett FTX-system, insatsen resulterar i bättre ventilation i lägenheterna samt bra energiåtervinning.

Färdigt: 2022

## Viggens väg, Umedalen

Antal lägenheter: 76

**Typ av renovering:** Kulvertbyte för hela kvarteret på grund av många läckage.

Färdigt: 2022

## Södra Slevgränd, Ersboda

Antal lägenheter: 105

**Typ av renovering:** Kulvertbyte för hela kvarteret på grund av många läckage.

Färdigt: 2022

## Glutens väg 2-8, Tunnelbacken

Antal lägenheter: 117

**Typ av renovering:** Trapphusrenovering, byte av lägenhetsdörrar samt balkongdörrar

Färdigt: 2021

## Renovering av tvättstugor

Då covid-19 påverkade verksamheten avsevärt gjordes 2021 en större satsning på tvättstugor/tvätttrum då totalt cirka 25 st renoverades. Maskinparkerna sågs över samt att det blev nya ytskikt på väggar och tak. Vi har dessutom installerat digitalt bokningssystem samt passersystem till tvättstugorna.



## Energiåtgärder

Energianvändningen har varit kvar på samma nivå, trots investeringar och systematiskt arbete. Vi har på grund av pandemin (fyllträde lägenheter) inte fått full effekt av våra effektiviseringar gällande exempelvis ventilationsbyten och installationer. Vidare så har temperaturen under 2021 varit kallare än normalt vilket har påverkat energianvändningen (främst el) negativt trots klimatkorrigering.



# Verksamhets- berättelse 2021

## - Medarbetare och organisation

### Medarbetarna är Bostaden

Medarbetarna är vår främsta resurs och alla bidrar till organisationens framgång. Det är våra medarbetare som skapar den gemenskap och kultur som vi på Bostaden vill stå för. Tillsammans bildar vi en organisation som bidrar till ett bättre Umeå. Därför vill vi tillvarata varje medarbetare på bästa sätt.

### En trivsamt arbetsplats

För att våra medarbetare både ska må bra och trivas arbetar vi med ständiga förbättringar. Vi genomför regelbundna medarbetarundersökningar som hjälper oss att ta reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver jobba mer med. Under året genomförde vi medarbetarundersökningen med hjälp av det globala undersökningsföretaget Great Place to Work. Förutom att undersökningen ger oss möjlighet att jämföra oss med andra ambitiösa arbetsgivare i Sverige, får vi verktyg för att skapa en hälsofrämjande arbetsplats och en helhetsbild över kulturen i organisationen.

Vi kan se att begränsningarna i att träffas fysiskt och kommunicera med varandra på det sätt vi är vana har påverkat många negativt. Men vi kan ändå glädjas åt att vi även 2021 belönades med certifieringen ”Great Place to Work”. Ett kvitto på att våra medarbetare trivs och är stolta över vad vi tillsammans åstadkommer. De känner engagemang i arbetet och Bostaden har en sund organisatorisk och social arbetsmiljö. Certifieringen är beviset på att vi fått höga betyg i medarbetarnas utvärdering och visar att vi uppfyller krav på kulturskapande aktiviteter.





### Strategier

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

### Operativa mål

- Långtidsfrisk (%)
- Sjukfrånvaro (%)
- Medarbetarindex
- Etnisk mångfald
- Könsfördelning (%)
- Medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare (%)

## Jämställdhet och mångfald

Vårt ständigt pågående värdegrundsarbete är levande och genomsyrar allt som vi gör. Det ska fungera som ett stöd och en ledstjärna som alla våra medarbetare får ta del av.

På Bostaden respekterar vi varandras olikheter och förutsättningar – vi ser det som berikande för verksamheten. Förutom att vi givetvis utgår från diskrimineringslagen har vi vår egen jämställdhets- och mångfaldspolicy. Vår policy är integrerad i verksamhetens alla delar och säger tydligt att våra medarbetare ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter.

## En jämställd rekrytering

Bostaden arbetar för en jämn könsfördelning inom alla yrkesgrupper. Liksom vår bransch har även vi en utmaning i att få både manliga och kvinnliga kvalificerade sökande vid varje rekrytering. För att förbättra förutsättningarna för jämställdhet arbetar vi bland annat med att:

- Se över bildspråk och ordval i platsannonser.
- Vid ny- eller ombyggnad av personalutrymmen säkerställa att det finns ändamålsenliga omklädningsrum för både kvinnor och män.
- Vara noggranna vid val av maskiner och utrustning samt om möjligt anpassa dem så att de passar personer med olika längd och styrka.
- Eftersträva jämn representation i olika sammanhang, till exempel fokusgrupper och projekt.
- Följa upp fördelning av kompetensutvecklingstimmar för att säkerställa att de fördelas jämnt.





## Arbetsmiljö och hälsa

Vi vill ge våra medarbetare förutsättningar för att kunna prestera på arbetet och samtidigt ha en meningsfull fritid. God hälsa och arbetsmiljö är därför grundläggande och något vi under flera år har satsat på. Genom hälsofrämjande insatser, både med inriktning på den psykiska och den fysiska hälsan, vill vi stärka medarbetare och chefer samt skapa en arbetsmiljö som präglas av psykosocial och fysisk trygghet.

Under 2021 har vi gemensamt med ett av våra systerbolag anställt en arbetsmiljöingenjör. I och med det påbörjade vi en översyn av rutiner och processer för en god och säker arbetsmiljö. Samtliga chefer har fått utbildning i riskbedömning och processen för skyddsronder har uppdaterats. Under året har vi bland annat säkerställt aktuella rutiner och att de är kända för alla berörda, inom följande områden:

- Gravida och ammande arbetstagare
- Användning av liftar och körtillstånd
- Medicinska kontroller
- Handintensivt arbete
- Riskbedömning av undercentraler och fläktrum
- Trycksatta anordningar

## Kompetensutveckling

För att våra medarbetare ska ges möjlighet att utvecklas och växa i takt med vår omvärld arbetar Bostaden aktivt med en kontinuerlig kompetensutveckling,

2021 har, på grund av pandemin, inneburit färre utbildningar då vi undvikit att träffas i grupper. Ett antal utbildningar har dock kunnat genomföras digitalt, bland annat arbetsmiljöutbildningar för chefer. Samtliga kvartersvärdar har gått uppföljningsutbildning i Huskurage. Heta arbeten och fallskydd är andra exempel på utbildningar som kunnat genomföras.

För att nya medarbetare fort ska komma in i organisationen och sin nya roll har vi under 2021 implementerat ett verktyg för att genom digitalisering förenkla chefens introduktion av nya medarbetare samt förbättra informationen till den nyanställda.

## Kompetensförsörjning

Vi befinner oss i en konkurrensutsatt arbetsmarknad då det är många branscher som söker samma kompetenser och medarbetare som vi. En del av vår strategi innebär att vi satsar på internrekrytering. Vi vill ge personer som redan kan och trivs i företaget möjlighet att fortsätta utvecklas och få nya utmaningar. Utifrån de behov som finns och den snabba utvecklingen som sker inom vår bransch behöver vi även komplettera vår redan starka verksamhet med nya förmågor och kunskaper.



Under 2021 har vi välkomnat sju nya medarbetare till följande yrken: drifttekniker, elektriker, kundcenterhandläggare, kvartersvärd, fastighetsskötare och seniorvärd. Under sommaren anställdes drygt 100 personer som vikarier, säsonganställda och ferieanställda ungdomar.

Under hösten började vi ta emot praktikanter igen och totalt har nio elever gjort sin praktik inom våra verksamheter.

Det är en hård konkurrens om arbetskraften såväl inom fastighetsbranschen som på arbetsmarknaden i stort. För att stärka oss som en attraktiv arbetsgivare har vi under året påbörjat arbetet med att utveckla och kommunicera vårt arbetsgivarerbjudande. Via en karriärsida kan arbets sökande söka lediga jobb men även möta flera av våra medarbetare för att läsa om deras berättelser om sina yrken och hur de upplever Bostaden som arbetsgivare.

### **Påverkan av Covid-19**

Under större delen av 2021 har de som kunnat arbetat på distans. De flesta yrkesgrupperna har på grund av arbetets karaktär inte den möjligheten och har i stället fått arbeta med anpassade rutiner för att minska risken för smitta och smittspridning. Genom fortsatt tydlig information och en snabb anpassning av rutiner och förhållningssätt har vi jobbat för att skapa en god och trygg arbetsmiljö.

Företagskulturen är öppen och på Bostaden uppskattar man att träffas – vilket många också uttrycker att de saknar. Personalgrupper som vanligen inte arbetar framför datorn har fått bättre anpassad utrustning och har snabbt kunnat lära sig hantera digitala möten.



# Nådde vi målen för medarbetare och organisation?

## Långtidsfrisk

Vi satsar på olika åtgärder för friska medarbetare. Vi arrangerar padel och hockey för alla som är intresserade. Inför sommaren erbjöds alla kartor för att delta i Naturpassets olika orienteringar. Under hösten körde vi en stegutmaning för att stimulera till rörelse även under den mörkare årstiden.

**Mål: > 65 %**

**Resultat: 54 %**

## Sjukfrånvaro

Vi har fortsatt vidta åtgärder för att minska risken att smittas av Covid-19 i arbetet med rutiner om hur vi ska förhålla oss till varandra och information och förhållningsråd för våra hyresgäster. Under 2021 har vi påbörjat ett omtag av arbetsmiljöarbetet och genomfört ett antal riskbedömningar av arbetsuppgifter samt sett över och upprättat ett flertal rutiner för en trygg och säker arbetsmiljö. När regeringen lättade på restriktionerna under hösten öka antalet korttidssjukskrivningar samt ledighet för vård av barn drastiskt.

**Mål: < 4 %**

**Resultat: 4,06 %**

## Könsfördelning

Vi arbetar aktivt med att förbättra förutsättningarna för jämställdhet inom Bostaden, och i vår bransch i stort. Vi följer också noga rekommendationer och insatser från våra relevanta bransch- och intresseorganisationer, så att vi kan fortsätta vara en attraktiv arbetsplats för alla. Vår styrelse består, i likhet med 2020, av majoriteten kvinnor – samtidigt som vi inom övrig

organisation fortsatt är fler män. Vi uppnår inte vårt interna mål för året, men ser samtidigt att vi fortsatt skapa förutsättningar för förbättring.

**Mål: 36 % kvinnor, 64 % män**

**Resultat: 33 % kvinnor, 67 % män**

## Medarbetarindex och Medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare

Under året har vi genomfört en medarbetarundersökning tillsammans med Great Place to Work. Undersökningen ger oss en bild av kulturen i organisationen och hur hälsan och arbetsmiljön ser ut. Utifrån resultatet ser vi övergripande att våra medarbetare trivs och är stolta över vad vi åstadkommer. De känner engagemang i arbetet och har en sund organisatorisk och social arbetsmiljö. Vi nådde inte vårt högt satta mål men har belönats med certifieringen "Great place to work".

### Medarbetarindex

**Mål: ≥ 80 %**

**Resultat: 77 %**

### Medarbetare som rekommenderar Bostaden

**Mål: ≥ 92 %**

**Resultat: 90 %**

## Trovärdighet, Respekt, Rättvisa.

De tre faktorerna Trovärdighet, Respekt, Rättvisa har minskat något under året.

**Mål: ≥ 80 %**

**Resultat: 72 % / 76 % / 76 %**





### **Operativa mål**

- Direktavkastning marknadsvärdet (%)
- Soliditet (%)
- Förbättring av superdriftnetto/kvm (% per år)
- Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde (%)

### **Strategier**

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

# Verksamhetsberättelse 2021

## - Ekonomi och finans

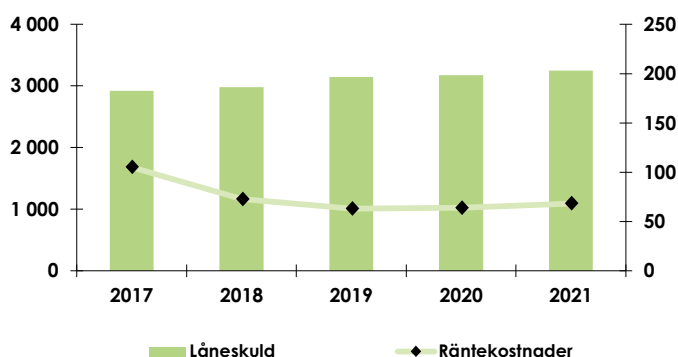
### Finansiering

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 finanssenhet. 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 tiden och för att minska ränterisken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

### Utvecklingen av finansnettot under året

Bostadens finansnetto uppgick till -69 (-64) mkr där en förtidslösen på 4,5 mkr ingår. Under året har skulden ökat med 76 mkr, medan den genomsnittliga låneräntan ligger kvar på 2,0 procent. Allt sammantaget har det finansiella nettot ökat med 4,7 mkr.

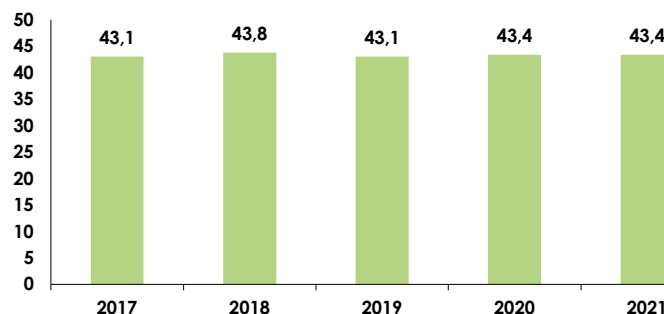
### Låneskuld och räntekostnad i mkr



### Soliditet

Trots hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder ligger soliditeten i nivå med föregående år. Vid årets slut uppgick den till 43,4 (43,4) procent. Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 procent av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 23 (24) procent.

### Soliditet %



### Likviditet

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 3 (2) tkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 250 (327) mkr.

### Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 166,5 (150,0) mkr. 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 hög 98,9 (99,0) procent. De totala hyresintäkterna har ökat med cirka 17 mkr. Större delen av ökningen härrör från resultatet av den årliga hyresförhandlingen och till ny tillkomna lägenheter som färdigställts. Bostäderna står för 86 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 11 procent.

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

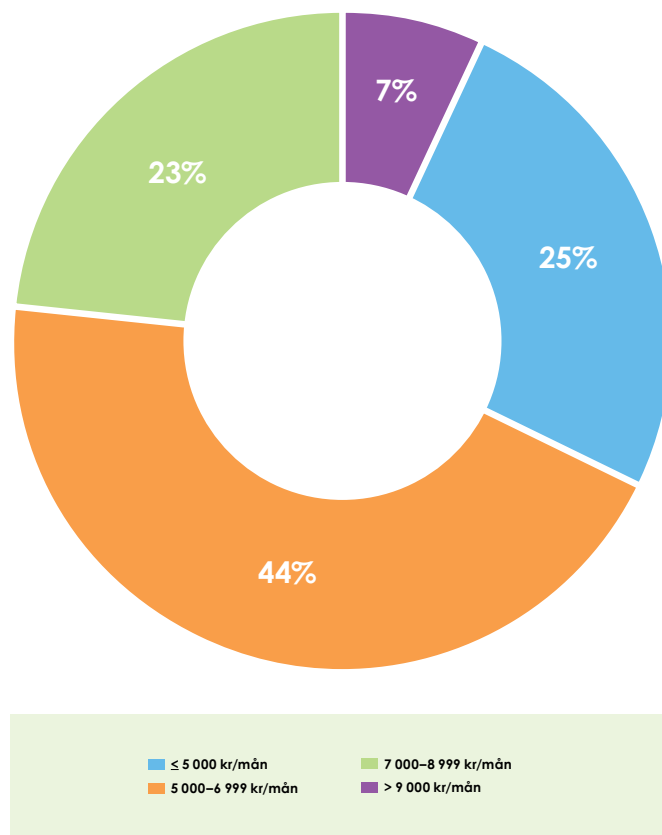
## Fastighetskostnader

För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Renoveringsbehovet är stort och vi har cirka 35 procent av våra lägenheter som är byggda mellan åren 1965 och 1975. Vi har ökat de nedlagda kostnaderna för det planmässiga underhållet successivt, men på grund av pandemin har vi inte kunnat genomföra alla åtgärder som var planerade och har även fått omprioritera den ursprungliga planen. Från en underhållsnivå på 320 kr/kvm utförde vi i år åtgärder motsvarande 280 kr/kvm.

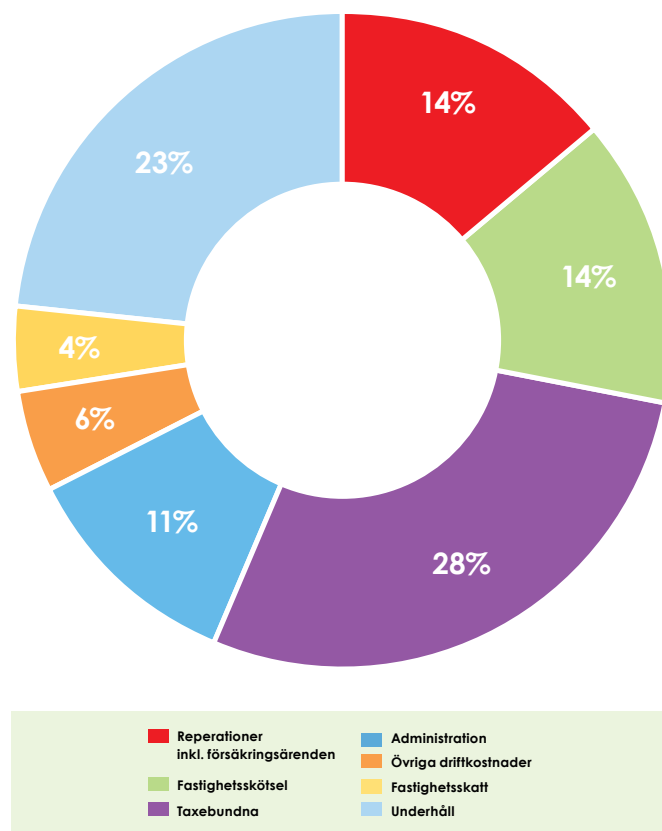
Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighets-skatt) har ökat från 471 mkr till 498 mkr och kan framför allt förklaras av ökade kostnader för snöröjning, el och uppvärmning. Taxebundna kostnader inklusive uppvärmning står för cirka 39 procent av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får därför stor genomslagskraft.



## Andel lägenheter utifrån kr/mån grundhyra 2021



## Fördelning av drift- och underhållskostnader



## Driftnetto

Det operativa driftnettet uppgick till 431 (420) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 38,9 (38,6) procent. Direktavkastningen, dvs driftnettet före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var 3,1 (3,1) procent. Enligt ägardirektivet ska Bostadens långsiktiga direktavkastningskrav på totalt fastighetskapital vara lägst 4 procent över tid. Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på avkastningen över tid. Under den senaste fem årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,7 procent.

## Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 12,5 (11,3) mkr, vilket motsvarar 14,0 (12,6) kr per kvadratmeter.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 166,5 (150,0) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet kan främst förklaras med ökade hyresintäkter samtidigt som vi, på grund av pågående pandemin, inte uppnådde den planerade underhållsnivån.

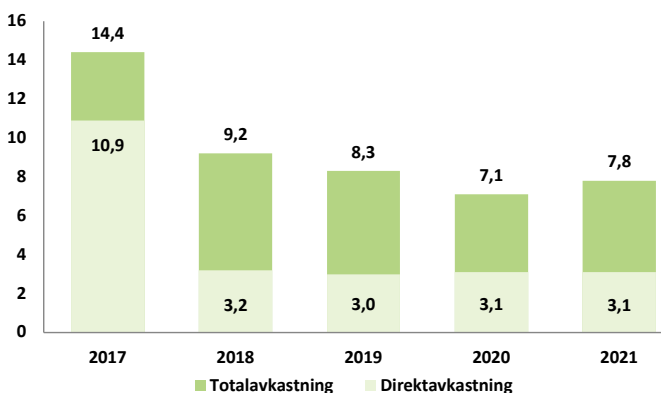
## Känslighetsanalys

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

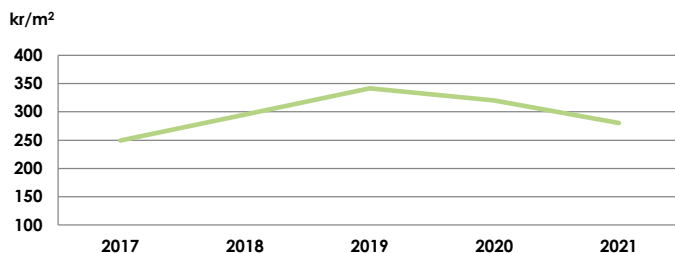
Så här skulle resultatet förändras om en enskild faktor ändras:

	Förändring +/-	Resultat i mkr
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	9,4
Vakansgrad	0,5 %	5,4
Drift inkl centrala kostnader	3,0 %	15,3
Underhåll	10 kr/m <sup>2</sup>	9,0
Räntenivån	1,0 %	6,6

## Avkastning på totalt fastighetskapital %



## Utveckling av planerat underhåll kr/m<sup>2</sup>





### Direktavkastning marknadsvärdet

Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på 4 % avkastning över tid. Under den senaste fem årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,7 procent.

**Mål: 3 %**      **Resultat: 3,1 %**

### Soliditet

Trots hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder ligger soliditeten i nivå med föregående år.

**Mål:  $\geq 40$  %**      **Resultat: 43,4 %**

### Förbättring av superdriftnetto/kvm

För att kunna avsätta mer pengar till planerat underhåll och därigenom öka fastighetsvärdet på lång sikt, krävs en effektiv drift och förvaltning.

**Mål:  $\geq 0,5$  %**      **Resultat: 5 %**

### Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde

Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 procent av bedömt marknadsvärde.

**Mål:  $\leq 30$  %**      **Resultat: 23 %**







# Riskanalys

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

## Omvärldsrisker

### Skatter och avgifter

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

### El, vatten -och värmekostnader

El – och uppvärmningskostnaden står för cirka 39 procent av driftkostnaderna och påverkas under året av temperatur och väder. Genom effektiv driftbevakning och med energieffektiviserande åtgärder försöker vi minska beroendet och därmed kostnaderna. Prisrisken som uppstår av svängningar i elpriset har vi begränsat genom ägandet av våra fem vindkraftverk. Genom detta kontrollerar vi ca 65 % av vår elförbrukning.

### Extra ordinära händelser

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

### Trender

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

## Strategiska risker

### Hyresgäster och marknad

Bostaden har en unik roll som det ledande bostadsföretaget med stort ansvar för att erbjuda ett hållbart boende för alla i ett växande i Umeå. Vi ska aktivt bidra till utvecklingen och tillväxten i Umeå och därför är det viktigt att Bostaden är ett välskött företag med nöjda hyresgäster. Flera nya aktörer har

etablerat sig i Umeå under senare år, vilket ökar konkurrensen om hyresgästerna. Vi jobbar med en kundnära serviceorganisation och för att kunna engagera hyresgästerna, utvecklar vi hela tiden dialogerna. Affärsutvecklingen av tjänsteutbudet ska drivas utifrån verifierade kundbehov. För att kunna erbjuda ett hållbart boende vill vi erbjuda smarta och hållbara lösningar med teknik som ligger i framkant. Vi följer kontinuerligt prognosen för befolkningstillväxten, söktryck på lägenheter och genomför kontinuerliga marknadsanalyser gällande efterfrågan för att säkerställa att vi bygger bostäder som kan efterfrågas av många. Antal äldre ökar i Umeå i förhållande till antalet unga och personer i yrkesverksam ålder. Det medför en förändrad situation på bostadsmarknaden då äldre i större utsträckning har behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och boendemiljöer. Äldre önskar ofta bo centralt när behov av service och omsorg ökar. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark och framförallt öka för gruppen äldre samt ungdomar som söker sitt första egna boende. Risken för att höga vakanser uppstår i bolagets bestånd bedöms som låg.

### Fastigheter

Varje nyproduktionsprojekt påverkas av planprocess och bygglovshantering, som försenas allt för ofta av överklagan mm. För att uppnå den planerade nyproduktionen krävs att marktillgången är säkerställd och att processer samt samarbete mellan olika aktörer är effektiva. För att skapa hållbara bostadsområden arbetar vi nu med att implementera vår nya hållbarhetsstrategi i vår verksamhet. Det innebär att vi arbetar systematiskt med hållbarhet för såväl befintliga som nya bostadsområden och fastigheter. I Umeå finns ett utvecklat hyressättningssystem, som Bostaden använder tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Det innebär möjligheter till en mer differentierad hyressättning som bättre speglar kundernas preferenser. Tydliga förutsättningar för hyressättning minimerar också den kalkylerade risken vid större underhållsåtgärder.

### Nyproduktion

Med stigande byggkostnader följer högre hyresnivåer som kan innebära en viss vakansrisk eller intäktsbortfall på grund av högre omsättning av lägenheterna.



Det kan påverka marknadsvärderingen negativt och föranleda risk för nedskrivningar. Nyproduktionen anpassas alltid efter efterfrågan för att minimera risken för vakanser och intäktsbortfall. Det är viktigt med en väl utförd projektering vid nyproduktion för att undvika risker för kostnadsökningar i form av ändrings och tillägsarbeten. Vår målsättning är att söka de bidrag som finns för att kunna erbjuda en hyresnivå som attraherar en större målgrupp och därigenom minskar vakansrisken i enskilda nyproduktionsprojekt.

### **Driftskostnader**

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

### **Underhåll**

Risken med ett eftersatt underhåll är att fastigheterna tappar i värde och kostnaderna för skador och reparationer ökar. Risken finns också att vi får missnöjda hyresgäster, som kan påverka vårt varumärke och vakansnivån. För att minimera riskerna arbetar vi medvetet med en långsiktig underhållsplan per fastighet. Vi utvärderar varje projekt utifrån kund- och fastighetsägarperspektivet. Vi har en bra ekonomisk styrka, efter fastighetsförsäljningen 2017, som innebär att vi ökat satsningen på

underhållet. Genomförandet av våra stora renoveringsprojekt kan öka risken för att hyresnivåerna stiger så mycket att omflyttningarna ökar. I förlängningen kan det också innebära att spridningen av hyresnivåerna inte blir tillräckligt stora för att tillgodose olika målgrupper. För att minimera risken att det ska hända, prioriterar och differentierar vi insatserna i våra stora renoveringsprojekt för att hålla hyresnivåerna på en acceptabel och varierad nivå.

### **Hållbarhet och samhälle**

Bostadens syn på hållbarhet handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska som ekologiska och sociala perspektiv. Hållbar utveckling innebär att tillgodose dagens behov på ett sätt som inte undergräver möjligheten för framtida generationer. I förvaltning och byggande ska vi alltid bidra till en hållbar utveckling utifrån vår nya hållbarhetsstrategi. Hållbara hem för alla innebär att vi måste arbeta med de sociala villkoren för Umeås invånare. Det handlar om att främja delaktighet och social sammanhållning. Vårt samhälle står också inför stora utmaningar när det gäller klimat och miljö. Vi ska minimera miljöbelastningen av byggande och boende, men vi måste också hantera riskerna som följer av klimatförändringarna.

Det ekologiska perspektivet har funnits med under många år och arbetet omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgäster som planerade energieffektiviseringsprojekt i våra fastigheter. Det handlar om att miljöbelastningen av byggandet och boendet minimeras genom att forma energianvändningen utifrån framtidens energisystem och genom aktiva materialval samt anpassa verksamheten mot cirkulär ekonomi.

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

För att minska klimatberlastningen samarbetar vi med olika parter. Vi har upparbetade kontakter med Umeå Universitet, Fastighetsägarföreningen lokalt och Umeå kommuns plan och byggförvaltningar. För att möta framtidens utmaningar ser vi dock ett ökat behov av samverkan med både kommunala och privata aktörer inom relevanta projekt. Vi ska verka för socialt hållbara bostadsområden genom att stödja arbetet mot segregation och för integration och utveckla trygga, säkra områden och byggnader samt forma attraktiva och sociala mötesplatser. Med den bostadsbrist som funnits under flertalet år ser vi en risk att en ”parallell marknad” kan uppstå, varför mer fokus har lagts på uppföljning av korrekta hyresförhållanden.

### Ekonomi och finans

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

### Medarbetare och organisation

Genom att styra verksamheten utifrån en gemensam värdegrund och kultur skapas grunden för tillit och förtroende för både ledning och medarbetare.





Medarbetarnas kompetens är en avgörande förutsättning för att vi ska uppnå uppsatta mål. Risken är att inte kunna rekrytera eller behålla tillräckligt kvalificerade medarbetare, på grund av en hård konkurrens om arbetskraften. För att motverka detta måste vi ha konkurrenskraftiga arbetsgivareerbjudande och goda utvecklingsmöjligheter.

För att minimera riskerna finns en kompetensförsörjningsplan och vi jobbar systematiskt för att vara en attraktiv arbetsgivare med en verksamhet som präglas av jämställdhet och en god arbetsmiljö. Vi är delaktig i olika grupper som arbetar för att fler ska utbildas till yrken inom fastighetsbranschen och vi har ett inarbetat samarbete med lokala yrkesutbildningar på både gymnasial och eftergymnasial nivå.

### Arbetsmiljö

Brister i arbetsmiljön ökar risken för arbetsrelaterad ohälsa och ökade sjuktal vilket i sin tur kan leda till ökade kostnader för rehabilitering och rekrytering. Det påverkar också bilden av företaget som arbetsgivare. Vi har bra rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet med kontinuerliga utbildningar och delegerat arbetsmiljöansvar till verksamhetschefer. Vi ser kontinuerligt över policys och rutiner för uppdatering. Vår hållbarhetsstrategi stödjer verksamheterna i hållbarhetsfrågor, samt håller företaget uppdaterat med nya regelverk.

## Operativa risker

### Informationssäkerhet

Tillgång till rätt information vid rätt tillfälle är en förutsättning för att bedriva en säker och effektiv verksamhet. Informationen om vårt företag, våra tillgångar och kunder måste skyddas från obehöriga för att följa lagar och regler samt skydda verksamheten, partners och kunder. Vår informationssäkerhetspolicy, tillsammans med dokumenterade instruktioner, reglerar hur informationen ska skyddas i en värld där hotbilden ständigt förändras. IT-driften finns hos en ISO 27001-certifierad partner för att ytterligare öka säkerheten och tillgängligheten för våra informationssystem.

### Inköp/upphandling

Genom väl genomarbetade upphandlingsunderlag, systemstöd och kontroll på våra avtal, har vi en effektiv process för inköp och upphandlingar. Brister i rutiner vid anskaffning av varor och tjänster kan leda till dåliga avtal, högre priser och även

brott mot LOU. Det skulle innebära stora risker för överprövningar på upphandlingar vilket då medför förseningar och ökade administrations- och konsultkostnader. Varje upphandling genomförs utifrån givna rutiner av en grupp, tillsatt utifrån vilken kompetens som krävs vid varje enskild upphandling.

I reparationsarbeten och entreprenadupphandlade arbeten kontrolleras kvaliteten i de externt utförda arbetena kontinuerligt. Vi har även ett upparbetat samarbete med Umeå Kommuns upphandlingsbyrå, HBV och Sveriges Allmännyttan i dessa frågor. Vår målsättning är att i större upphandlingar ställa såväl sociala- som ekologiska krav för att påverka samhället till att bli mer hållbart.

### Oegentligheter

Risken för oegentligheter är att företagets förtroende och anseende minskar och kan leda till ekonomiska förluster. För att minimera risken i bolaget finns policys och riktlinjer upprättade för ändamålet, men framförallt arbetar vi mycket med vår värdegrund. Kontrollaktiviteter, både förebyggande och upptäckande görs löpande under året. De flesta kontrollerna finns inbyggda i våra system och processer men även manuella kontroller genomförs systematiskt. Under kommande år kommer vi att lägga mer arbete på att erhålla en sund konkurrens i våra nyproduktions- och större underhållsprojekt. Det gör vi genom systematiska kontroller av våra entreprenörer och fysiska arbetsplatsbesök.

### Kontrollaktiviteter

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

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





# Summering av nyckeltal

MEDARBETARE OCH ORGANISATION	2020	2021	Ja	Nej
Heltid %	92	89		
Deltid %	8	11		
Deltid män %	4,9	5		
Deltid kvinnor %	3,2	6		
Anställningsform, tillsvidare %	97	98		
Anställningsform, visstid %	3	2		
Medellön, kvinnor, kr/mån	33 659	34 444		
Medellön, män, kr/mån	33 188	34 781		
<b>Sjukfrånvaro %</b>	4,13	4,06		
Sjukfrånvaro män %	3,74	3,49		
Sjukfrånvaro kvinnor %	4,48	5,25		
Sjukfrånvaro tjänstemän %	3,14	2,40		
Sjukfrånvaro kollektiv %	4,48	4,87		
<b>Personalomsättning %</b>	4,97	6,2		
Kollektivanställda %	4,5	5,43		
Tjänstemän %	5,71	7,46		
<b>Medelålder</b>	47	47		
<b>Medeltal antällda</b>	180	168		
<b>Great place to work</b>				
Index trovärdighet %	79	72		
Index respekt %	82	76		
<b>Könsfördelning</b>				
Övergripande	66 % män / 34 % kvinnor	67 % män / 33 % kvinnor		
Ledning	67 % män / 33 % kvinnor	67 % män / 33 % kvinnor		
Styrelse	36 % män / 64 % kvinnor	45 % män / 55 % kvinnor		
Aktiva åtgärder mot diskriminering			x	
Antal som nyttjat friskvårdstimme	131	122		
Arbetsmiljö- & hälsöfrämjande policy			x	

FASTIGHETER	2020	2021	Ja	Nej
Följer byggvarubedömningen			x	
Giffria lekplatser			x	
Ftalafria mattor			x	
Minskad klimatbelastning från betong			x	
Dialogarbeten			x	
<b>Driftkostnader</b>				
Fastighetsskötsel, kr	87 252 000	96 174 000		
Reparationer, kr	56 832 000	53 820 000		
Uppvärmning, kr	84 013 000	91 731 000		
El, kr	25 856 000	36 170 000		
Renhållning, kr	16 992 000	19 298 000		
Vatten, kr	39 452 000	45 826 000		
Nya lägenheter i produktion	286	650		

HYRESGÄSTER OCH MARKNAD	2020	2021	Ja	Nej
Antal lägenheter	14 558	14 611		
Lägenheter till nyanlända (Viva) och Socialtjänsten	41	7		
Lägenheter Socialtjänsten	41	25		
<b>NKI</b>	68	75		
Serviceindex %	84	85,3		
Ta kunden på allvar %	90,8	91,2		
Trygghet %	82,4	83,6		
Utemiljö %	77,4	82		
Information om vad som händer i fastigheten, t.ex. renoveringar och nybyggnation %	84,1	85,5		
Marknadsandelar (%) antal hyresrätter som ägs och förvaltas av Bostaden	47,6	46		
Inkassoverksamhet			x	

HÅLLBARHET OCH SAMHÄLLE	2020	2021	Ja	Nej
Byggvarubedömningen			x	
Energianvändning, förbrukade kWh	130	130		
Källsorterat material i våra soprum och miljöhus (ton)	1 082	1 209		
Växthusgasutsläpp interna transporter (personbilar) kg CO <sub>2</sub> e	77 120	49 190		
Växthusgasutsläpp interna transporter (maskiner och övriga fordon), kg CO <sub>2</sub> e	56 499	60 649		
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup>	1 500 000	1 340 000		
Produktion av förnybar energi kWh	23 300 000	19 600 000		
Textilier återbruk, kg	32 992	80 488		
Stöd mot vräkning, inkassotjänst			x	
Bosociala mål			x	
<b>Sponsring, kr</b>	1 526 000	899 000		
<b>Fördelning kön</b>				
Herr, kr	358 000	207 000		
Dam, kr	185 000	131 000		
Könsneutral, kr	573 000	196 000		
Barn/ungdom, kr	410 000	365 000		
<b>Fördelning idrott, kultur, övrigt</b>				
Idrott, kr	703 000	585 000		
Kultur, kr	85 000	0		
Övrigt, kr	738 000	314 000		

## EKONOMI OCH FINANS

Se bilaga Finansiell rapport 2021.

# Utsikter 2022 och kommande år

Under året har Coronapandemin inte släppt greppet över världen. Året avslutades med den femte pandemivågen av omikronvarianten. Hushåll och företag har under pandemiåren lärt sig hantera pandemin bättre och även vi som företag. Den påverkar vår verksamhet, men genomförda omställningar har också medfört ett nytt sätt att utföra vårt arbete som till vissa delar är effektivare. Det kommer vi naturligtvis ta med oss i framtiden. Vår förhoppning är att pandemin klingar av i stora delar av Sverige under våren och att en hög vaccinationsgrad och flockimmunitet hindrar den från att återkomma till hösten. Vi längtar självfallet till att återuppta fysiska dialoger med våra hyresgäster. Det är tillsammans med dem som vi utvecklar hållbara hem och bostadsområden. Vi ser även fram emot att starta upp vårt planerade underhåll i lägenheterna som vi fått skjuta på framtiden under pandemiåren. Vi har sett att det gett negativa effekter i form av ökat antal vattenskador.

Under 2021 har den ekonomiska utvecklingen tagit rejäl fart jämfört med den negativa utvecklingen under 2020. Återhämtningen i den svenska ekonomin fick däremot ett bakslag i början av 2022 till följd av ökad smittspridning och återinförda restriktioner. Vi bedömer dock att vi kommer få en konjunkturförstärkning under andra halvåret 2022. Det förutsätter emellertid att logistikproblemen och bristen på vissa insatsvaror gradvis förbättras. En ytterligare osäkerhet är risken för att kalkbrytningen på Gotland kan tvingas upphöra och att det leder till en omfattande cementbrist i Sverige som får spridningseffekter till övriga ekonomin. Vi ser även en ökad geopolitisk spänning i världen mellan väst och öst som kan påverka ekonomin i fel riktning. Sammanfattningsvis finns det flera osäkerhetsfaktorer som kan påverka utvecklingen de kommande åren.

Bostadsbranschen har trots allt utvecklats väl under året och investeringsintresset är fortsatt starkt. Det låga ränteläget och bristen på alternativa investeringar är en av förklaringarna till att kapital söker sig till stabila tillgångar som svenska bostadsfastigheter. Det finns även god tillgång på kapital efter centralbankernas offensiva insatser för att lindra pandemins negativa konsekvenser för ekonomin. Inflationen har tilltagit i många länder och framför allt i USA. Ett av huvudskälen är utbudsbegränsningar och hög efterfrågan som uppstått när ekonomierna startat upp igen. Det har lett till brist på olika varor och tjänster samt betydande uppgång i energipriserna. Vi ser även en kraftig prisuppgång på byggmaterial med cirka 17 procent och byggkostnader som ökat med drygt sju procent. Håller den uppgången i sig under året kommer det att få en negativ påverkan på våra pågående nyproduktions- och underhållsprojekt, i form av ökade kostnader samt stigande driftkostnader kopplade till priset för energi.

Vi bedömer att det volatila läget i ekonomin kommer fortsätta under 2022 och att det sannolikt kommer ta fram till 2023 innan ekonomin i världen har stabiliserats och övergår till ett normalläge. Det innebär att vi kommer fortsätta verka i en omvärld med stora svängningar. Vår bedömning är att det inte kommer leda till nämnvärt sjunkande fastighetsvärden och lägre efterfrågan att investera i svenska bostadsfastigheter.

Under året har vi sett stora skiften i flyttströmmarna när fler väljer att flytta till Västerbotten. Den gröna omställningen har just nu sin bas i övre Norrland till stor del beroende på god tillgång till förnybar energi. Efterfrågan på större bostäder och framför allt villor har ökat med möjligheten till hemarbete. Vi kommer nog se en nyproduktionsökning i de segmenten under de kommande åren, även i Umeå. Umeås starka befolkningstillväxt väntas fortsätta kommande år, vilket medför ett ökat behov av bostäder. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt hög och vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms även fortsättningsvis som låga.

Umeå har en ambition om ett högt bostadsbyggande på närmare 2 000 bostäder per år. Under 2021 nådde man inte upp till målet.

Vår bedömning utifrån hushållssammansättningen är att behovet är närmare hälften av ambitionen över tid och det kommer Umeås nyproduktion att uppnå de närmsta åren. Kommunen jobbar med flera större planer för bostadsbyggande. Bostaden har också flera spännande projekt på gång som vi ser fram emot. Under kommande åren 2022–2025 kommer Bostaden ha pågående nyproduktion av cirka 1 000 lägenheter i attraktiva lägen.

Bostaden har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan samtidigt som vår ekonomi varit stabil. Det har gett oss möjlighet att öka vårt planerade underhåll för att klara det framtida underhållsbehovet och samtidigt behålla en hög takt i nyproduktionen efter ägarens målsättning. Att utveckla planer för befintliga bostadsområden och fastigheter är betydelsefullt för möjligheten att förtäta genom nyproduktion och söka möjligheten till differentierad standard vid renovering och underhållsåtgärder. Att marknadsanpassa vår nyproduktion för att öka andelen inflyttande från andra upplåtelseformer är en målsättning i vår affärsplan, i syfte att skapa flyttkedjor. Det innefattar en satsning på nyproduktion för gruppen äldre i form av seniorboenden.

Vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar företaget tillsammans med hyresgästerna. I vår senaste kundundersökning via Aktiv Bo vann vi priset som Sveriges bästa hyresvärd och belönades med en kundkristall av våra hyresgäster. Det är ett enormt lagarbete tillsammans med en fin kultur, som vuxit fram hos medarbetarna, som gör att vi lyckats vinna ett sådant fint pris. Våra arbetsgivarerbjudanden ska vara konkurrenskraftiga och det ska finnas goda utvecklingsmöjligheter inom företaget. Att skapa tillit och förtroende för både ledning och medarbetare är nyckelfaktorer för att vi ska utvecklas och bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster.

Under året har vi arbetat med att ta fram en ny affärsplan för åren 2022–2026. För att klara framtida utmaningar behöver vi säkra och utveckla kompetensen och arbeta aktivt för en mer utvecklingsorienterad organisation samt förstärka strategiska områden som hållbarhet och digitalisering. Affärsutveckling inom dessa områden kommer få ökad betydelse i vår verksamhet de kommande åren. Vi är medlem i allmännyttans digitaliseringsinitiativ. Det ger oss möjlighet att tillsammans med branschkollegor i landet jobba med affärsutveckling, omvärldsbevakning, tjänsteutveckling och standarder för smarta fastigheter.

För oss på Bostaden är det en självklarhet att arbeta långsiktigt för en hållbar samhälls- och boendeutveckling. Hållbarhet för oss handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiv. Vi satsar även på ökad samverkan med både kommunala och privata aktörer för att minska belastningen på klimatet, eftersom vi tror att samverkan ger förutsättningar för att nå bättre resultat och komma framåt snabbare. Vi har genomfört en rad projekt i våra områden som stärker den sociala hållbarheten och det kommer vi fortsätta med under de närmsta åren. Vårt kontinuerliga arbete med att minimera vårt klimatavtryck för kommande generationer har fortsatt under året genom att bland annat delta i Allmännyttans klimatinitiativ. Vår målsättning är att om några år vara helt fossilfria och varje år uppnå en minskad energianvändning. Vi har under året fastställt en helt ny hållbarhetsstrategi som kommer att leda oss in i framtidens hållbara samhälle. Där ser vi att socialt hållbara bostadsområden, materialval och cirkulära affärsmodeller kommer att bli betydelsefulla verktyg för att uppfylla vårt samhällsansvar för ett bättre Umeå. Att integrera hållbarhet i vår affärsmodell ger oss goda förutsättningar att klara framtida utmaningar och möjligheter.

Vi ska fortsätta med en kundnära serviceorganisation med utvecklad dialog, såväl med hyresgäster som med Umeborna. Att hålla en god omvärldsbevakning och driva affärsutveckling utifrån verifierade kundbehov är viktiga mål för att kunna utveckla företaget.



 **Bostaden**

För ett bättre Umeå

# Års- och hållbarhetsredovisning

Finansiell rapport 2021

Organisationsnummer: 55 65 00-2408



 **Bostaden**  
För ett bättre Umeå





# Förvaltningsberättelse

## Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostaden i Umeå får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021:

### 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 Kommunicera i Umeå AB och AB Bostaden Parkering i Umeå.

### Verksamheten

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

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

Koncernen omfattar moderbolaget och de helägda dotterbolagen, Kommunicera i Umeå AB och AB Bostaden Parkering i Umeå.

Verksamheten i koncernen bedrivs inom fem områden, fastighetsutveckling, förvaltning, marknad, lokaler och IT kommunikation.

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



### Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 106,9 mnkr jämfört med 1 088,9 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 166,5 (149,9) mnkr. Finansnettot uppgick till -68,3 (-63,6) mnkr och inkluderar en förtidslösen på 4,5 mkr. Resultat efter skatt uppgick till 123,5 (104,3) mnkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 1 096,6 (1077,1) mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 159,2 (141,1) mnkr.

Koncernens egna kapital per den 31 december 2021 uppgick till 2 892 (2 768) mnkr.

Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2021 uppgick till 2 787 (2 638) mnkr.

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

Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 658 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 2,0 (2,0) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 4,4 (4,9) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 28.

## Femårsöversikt för koncernen

Femårsöversikt för koncernen					
Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	1 107	1 089	1 053	1 021	1 940
Resultat efter finansnetto, mkr	166	150	111	143	978
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	421	375	317	301	304
Skuldsättningsgrad, gånger	1,1	1,1	1,2	1,1	1,2
Soliditet, %	43,4	43,4	43,1	43,8	43,1
Belåningsgrad, %	23	24	24	24	25
Direktavkastning, %	3,1	3,1	3,0	3,2	10,9
Avkastning på eget kapital, %	5,9	5,5	4,2	5,7	49,4
Låneränta vid årsskiftet, %	2,0	2,0	2,0	2,4	2,4
Uthyringsgrad bostäder, %	98,9	99,0	99,2	99,1	99,5
Medeltal antal anställda	168	180	176	178	181

Nyckeltalsdefinitioner finns i ”Tilläggsupplysningar”

### Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 420,6 (374,5) mnkr och från investeringsverksamheten var den -496,9 (-406,4) mnkr. Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december till 250,3 (326,6) mnkr.

### Marknad

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

Vid årets slut är antalet lägenheter i koncernen 14 611 (14 558), varav 2 689 enkelrum.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 147 (1 124) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser för bostadslägenheter. Lokalyresmarknaden i Umeå kännetecknas av en stark efterfrågan framför allt gällande boende för äldre. Vakansgraden för lokaler är fortsatt mycket låg.

### Hyresförhandlingar

Efter strandade förhandlingar med Hyresgästföreningen gick ärendet vidare till Hyresmarknadskommittén HMK, som beslutade att hyrorna ska höjas med i genomsnitt 1,5 procent. Avtalet gäller från och med 1 april 2021 till 31 mars 2022 på de fastigheter som ingår i förhandlingsordningen. Ett yrkande för hyresförhandling 2022, gällande bostadslägenheter, överlämnades i slutet av januari till Hyresgästföreningen och förhandlingarna kommer att påbörjas i början av februari.

### Fastighetsbeståndet

Under året har 58 lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning. På Ålidhem kvarteret Magistern/Preceptorn pågår nybyggnation av 286 bostäder och ett parkeringsgarage. Parkeringsgaraget färdigställdes i juli 2021 och inflyttning i bostadslägenheterna sker etappvis med början under december 2021 med 54 lägenheter. På Östra Dragonfältet har ett projekt påbörjats med 144 lägenheter fördelat på sex byggnader med fem våningar plus vindsvåning samt ett underjordiskt garage. Första inflyttning beräknas ske under 2023. På Västteg planeras för 363

bostäder som ska innefatta såväl vård- och omsorgsboende som seniorboende plus och vanliga lägenheter. Husen byggs i 4 - 6 våningar med underjordiskt garage. Byggnationen startade under 2021 och beräknas stå klart 2024. Under året har fyra lägenheter tillskapats i samband med ombyggnationer. På Ålidhem, kvarteret Professorn pågår en omfattande renovering där 274 enkelrum byggs om till ettor med eget kök och samtidigt skapas ytterligare 34 lägenheter av tidigare gemensamhetsutrymmen.

I Bostadenkoncernens projektportfölj ligger drygt 1 100 lägenheter i varierande lägen som i centrala stan, Ålidhem och Mariehem. Byggstarterna är planerade under de kommande fem åren.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 497,8 (406,6) mnkr. Av investeringarna avsåg 320 (207) mnkr nyproduktion.

### Intresseorganisationer

AB Bostaden i Umeå är medlem i Sveriges allmännyttas, Fastigo och HBV.

### Hållbarhetsredovisning

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

### Förväntningar om framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Den finansiella risken hanteras genom Umeå kommunkoncernens finanspolicy som beslutats av kommunfullmäktige och syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. De största operativa riskerna är vakanskostnad, driftkostnader, underhåll och nyproduktion, kompetensförsörjning samt IT. För att

minimera eller i vissa fall eliminera riskerna finns kontrollaktiviteter, som så långt det är möjligt ska ingå som en naturlig del i den dagliga verksamheten.

### Måluppfyllelse

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

### Styrelsens arbete under 2021

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 följts upp.

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

<b>Balanserad vinst</b>	<b>2 134 464 729 kronor</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>148 903 622 kronor</b>
<b>Summa vinstmedel</b>	<b>2 283 368 351 kronor</b>

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

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





# Resultaträkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
<b>FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>					
<b>Nettoomsättning</b>					
Hysesintäkter	1	1 071 981	1 055 415	1 071 984	1 055 357
Övriga förvaltningsintäkter	2	34 882	33 467	24 647	21 769
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 106 863</b>	<b>1 088 882</b>	<b>1 096 631</b>	<b>1 077 126</b>
<b>FÖRVALTNINGSKOSTNADER</b>					
Driftkostnader	3	-497 836	-470 642	-494 862	-467 759
Underhållskostnader	4	-154 452	-174 491	-154 452	-174 491
Fastighetsskatt/avgift		-23 878	-23 363	-23 878	-23 363
<b>Summa förvaltningskostnader</b>		<b>-676 166</b>	<b>-668 496</b>	<b>-673 192</b>	<b>-665 613</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>430 697</b>	<b>420 386</b>	<b>423 439</b>	<b>411 513</b>
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen	5	-183 365	-189 823	-183 354	-189 812
<b>Bruttoresultat</b>		<b>247 332</b>	<b>230 563</b>	<b>240 085</b>	<b>221 701</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-12 547	-11 266	-12 534	-11 251
Övriga rörelsekostnader		0	-5 759	0	-5 759
<b>Rörelseresultat</b>	7-11	<b>234 785</b>	<b>213 538</b>	<b>227 551</b>	<b>204 691</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	547	731	547	731
Räntekostnader	14	-68 862	-64 317	-68 851	-64 310
<b>Finansiellt netto</b>		<b>-68 313</b>	<b>-63 584</b>	<b>-68 302</b>	<b>-63 577</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>166 472</b>	<b>149 954</b>	<b>159 249</b>	<b>141 114</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	10 174	10 989
Lämnat koncernbidrag		-7 218	-7 500	0	0
Erhållet koncernbidrag		0	0	0	1 284
Återföring från periodiseringsfond		0	0	21 835	187
Avsättning ersättningsfond		0	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>159 254</b>	<b>142 454</b>	<b>191 258</b>	<b>153 574</b>
Årets skattekostnad	15	-35 761	-38 133	-42 354	-40 426
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>123 493</b>	<b>104 321</b>	<b>148 904</b>	<b>113 148</b>

## Balansräkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	Noter	21-12-31	20-12-31	21-12-31	20-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	16	5 957 725	5 871 783	5 957 725	5 871 783
Pågående ny- och ombyggnader	17	612 481	377 325	612 481	377 325
Inventarier, verktyg och installationer	18	70 193	79 340	70 184	79 320
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 640 399</b>	<b>6 328 448</b>	<b>6 640 390</b>	<b>6 328 428</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier i koncernföretag	19	0	0	2 050	2 050
Fordringar i dotterföretag	20	3 484	3 711	3 484	3 711
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	2 823	3 489	2 823	3 489
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 307</b>	<b>7 200</b>	<b>8 357</b>	<b>9 250</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 646 706</b>	<b>6 335 648</b>	<b>6 648 747</b>	<b>6 337 678</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		4 132	8 458	1 499	4 874
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		3 194	1 348	3 200	4 779
Skattefordran		0	4 694	0	4 741
Övriga kortfristiga fordringar	22	5 670	8 727	5 148	6 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	9 775	12 514	5 922	8 718
<b>Kassa och bank</b>					
Kassa och bank		3	2	3	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 774</b>	<b>35 743</b>	<b>15 772</b>	<b>29 475</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 669 480</b>	<b>6 371 391</b>	<b>6 664 519</b>	<b>6 367 153</b>

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		21-12-31	20-12-31	21-12-31	20-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>EGET KAPITAL</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
	24				
Aktiekapital		438 460	438 460	438 460	438 460
Bundna reserver/reservfond				65 000	65 000
<b>Frött eget kapital</b>					
Balanserad vinst				2 134 465	2 021 317
Årets resultat				148 904	113 148
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 453 394	2 329 901	0	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 891 854</b>	<b>2 768 361</b>	<b>2 786 829</b>	<b>2 637 925</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>					
Periodiseringsfond	25	0	0	23 921	45 756
Ackumulerade överavskrivningar inventarier		0	0	97 454	107 628
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121 375</b>	<b>153 384</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>					
Övriga avsättningar	26	1 465	1 299	1 465	1 299
Uppskjuten skatteskuld	27	211 291	188 846	186 288	157 249
<b>Summa avsättningar</b>		<b>212 756</b>	<b>190 145</b>	<b>187 753</b>	<b>158 548</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Räntebärande skulder</b>					
	28				
Skuld Umeå kommunföretag AB, koncernkonto		3 249 740	3 173 420	3 262 628	3 187 323
<b>Ej räntebärande skulder</b>					
Leverantörsskulder		101 825	58 515	100 132	68 515
Investeringsbidrag		4 509	4 360	4 509	4 360
Skulder till koncernföretag		79 812	29 234	72 595	9 764
		2 053	0	2 039	0
Förskottsbetalda hyror		75 664	96 265	75 506	96 287
Övriga skulder		20 170	21 841	20 170	21 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	31 097	29 250	30 983	29 208
<b>Summa skulder</b>		<b>3 564 870</b>	<b>3 412 885</b>	<b>3 568 562</b>	<b>3 417 296</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>6 669 480</b>	<b>6 371 391</b>	<b>6 664 519</b>	<b>6 367 153</b>





## Kassaflödesanalys

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	Noter	2021	2020	2021	2020
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster		166 472	149 954	159 249	141 114
Årets skatt, kostnadsförd	15	-6 569	3 486	-6 535	3 994
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>					
Omklassificering pågående projekt		2 445	17 636	2 445	16 518
Periodisering av avsättning		166	159	166	297
Avskrivningar	5, 6	183 366	189 825	183 355	189 814
Realisationsvinst/förlust		0	5 794	0	5 794
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>345 880</b>	<b>366 854</b>	<b>338 680</b>	<b>357 531</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital:</b>					
Förändring av fordringar		8 276	-1 480	8 963	146
Förändring av skulder		66 394	9 148	73 922	29 935
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>420 550</b>	<b>374 522</b>	<b>421 565</b>	<b>387 612</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Fastigheter och inventarier	16-18	-497 762	-406 587	-497 762	-406 587
Övertag vid fusion		0	0	0	-631 068
Förändring av långfristiga fordringar		893	215	893	686 630
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-496 869</b>	<b>-406 372</b>	<b>-496 869</b>	<b>-351 025</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Ökning/minskning av fastighetslån		76 320	31 852	75 305	-36 587
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>76 320</b>	<b>31 852</b>	<b>75 305</b>	<b>-36 587</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		2	0	2	2
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		250 260	326 580	237 372	312 677
<b>Disponibel likviditet vid årets slut</b>		<b>250 263</b>	<b>326 582</b>	<b>237 375</b>	<b>312 679</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>					
<b>Räntebärande skulder</b>		<b>-3 249 740</b>	<b>-3 173 420</b>	<b>-3 262 628</b>	<b>-3 187 323</b>
Långfristiga fordringar		6 307	7 200	8 357	9 250
Likvida medel		3	2	3	2
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>		<b>-3 243 430</b>	<b>-3 166 218</b>	<b>-3 254 268</b>	<b>-3 178 071</b>
<b>OPERATIVT KASSAFLÖDE</b>					
<b>Rörelseresultat</b>		<b>234 785</b>	<b>213 538</b>	<b>227 551</b>	<b>204 691</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		185 977	213 414	185 966	212 423
Förändringar i rörelsekapital		74 670	7 668	82 885	30 081
<b>Kassaflöde före investeringar</b>		<b>495 432</b>	<b>434 620</b>	<b>496 402</b>	<b>447 195</b>
Investeringar		-497 762	-406 587	-497 762	-406 587
<b>Operativt kassaflöde</b>		<b>-2 330</b>	<b>28 033</b>	<b>-1 360</b>	<b>40 608</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>438 460</b>		<b>2 225 580</b>	<b>2 664 040</b>
Årets resultat			104 321	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Omklassifisering av ersättningsfond			0	
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägartillskott			0	
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>438 460</b>	<b>0</b>	<b>2 329 901</b>	<b>2 768 361</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>438 460</b>	<b>0</b>	<b>2 329 901</b>	<b>2 768 361</b>
Årets resultat			123 493	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Omklassifisering av ersättningsfond			0	
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägartillskott			0	
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>438 460</b>	<b>0</b>	<b>2 453 394</b>	<b>2 891 854</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>438 460</b>	<b>65 000</b>	<b>1 795 945</b>	<b>78 539</b>	<b>2 377 944</b>
Disposition av föregående års resultat			78 539	-78 539	
Årets resultat				113 148	
Fussionsdifferens			146 833		
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>438 460</b>	<b>65 000</b>	<b>2 021 317</b>	<b>113 148</b>	<b>2 637 925</b>
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägartillskott			0	0	
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>438 460</b>	<b>65 000</b>	<b>2 021 317</b>	<b>113 148</b>	<b>2 637 925</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>438 460</b>	<b>65 000</b>	<b>2 021 317</b>	<b>113 148</b>	<b>2 637 925</b>
Disposition av föregående års resultat			113 148	-113 148	
Årets resultat				148 904	
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>438 460</b>	<b>65 000</b>	<b>2 134 465</b>	<b>148 904</b>	<b>2 786 829</b>
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägartillskott			0	0	
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>438 460</b>	<b>65 000</b>	<b>2 134 465</b>	<b>148 904</b>	<b>2 786 829</b>

# 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, i 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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Koncernbidrag redovisas numera över resultaträkningen.

### Intäktsredovisning

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

### Elcertifikat/kvotplikt

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

### Koncernbidrag/aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

### Skatt

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

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

Uppskjuten skatteskuld 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 tilläggsköpeskilling. 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	Avskrivningsprocent
Vindkraftverk	5%
Fordon	20%
It-inventarier	5% - 20%
Förvaltningsinventarier	10%
Datautrustning	20%

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

## Byggnader

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

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

## Förvaltningsfastigheter

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

## Avsättningar

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

## Leasing

### Leasingtagare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd forstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Då posterna inte är väsentliga redovisas de även operationellt i koncernen enligt BFNAR 2012:1 kap 2.11

### Leasinggivare

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

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Soliditet %

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

### Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillanden 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.

## Noter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
<b>NOT 1 HYRESINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Hyresintäkter</b>				
Bostäder	938 284	920 369	938 284	920 369
Lokaler	117 319	121 124	117 319	121 124
Övrigt	29 432	25 606	28 770	25 511
<b>Avgår outhyrt objekt</b>				
Bostäder	-10 502	-9 247	-10 502	-9 247
Lokaler	-787	-1 043	-787	-1 043
Övrigt	-1 765	-1 394	-1 100	-1 357
<b>Summa</b>	<b>1 071 981</b>	<b>1 055 415</b>	<b>1 071 984</b>	<b>1 055 357</b>
<b>NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>				
Övriga intäkter	34 879	33 106	24 644	21 408
Realisationsresultat	3	361	3	361
<b>Summa</b>	<b>34 882</b>	<b>33 467</b>	<b>24 647</b>	<b>21 769</b>
<b>NOT 3 DRIFTKOSTNADER</b>				
Reparationer	53 820	56 832	53 820	56 832
Skötsel	96 174	87 252	96 174	87 252
Taxebundna kostnader	101 295	82 299	101 295	82 299
Uppvärmning	91 731	84 013	91 731	84 013
Lokal administration	76 405	92 079	76 032	91 661
Övriga driftkostnader	78 411	68 167	75 810	65 702
<b>Summa</b>	<b>497 836</b>	<b>470 642</b>	<b>494 862</b>	<b>467 759</b>
<b>NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>				
Planerat lägenhetsunderhåll	44 580	43 967	44 580	43 967
Övriga underhållsåtgärder	109 872	130 524	109 872	130 524
<b>Summa</b>	<b>154 452</b>	<b>174 491</b>	<b>154 452</b>	<b>174 491</b>
<b>NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN</b>				
Byggnader	170 046	166 731	170 046	166 731
Nedskrivning av vindkraftverk	0	8 717	0	8 717
Inventarier	13 319	14 375	13 308	14 364
<b>Summa</b>	<b>183 365</b>	<b>189 823</b>	<b>183 354</b>	<b>189 812</b>
<b>NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>				
Administrationskostnader	12 251	11 042	12 251	11 042
Kostnad för revisionsarvode	272	200	259	185
Kostnad för lekmanrevisor	23	22	23	22
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	1	2	1	2
<b>Summa</b>	<b>12 547</b>	<b>11 266</b>	<b>12 534</b>	<b>11 251</b>
<b>NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2021</b>		<b>2020</b>	
	<b>Antal</b>	<b>Varav kvinnor</b>	<b>Antal</b>	<b>Varav kvinnor</b>
Moderbolaget	173	33%	176	34%
Dotterbolagen	0	0%	0	0%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>173</b>	<b>33%</b>	<b>176</b>	<b>34%</b>
Medelantalet anställda i koncernen	168		180	

Företagsledningen består av 4 män och 2 kvinnor. Styrelsen består av 5 män och 6 kvinnor.

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Löner och andra ersättningar till vd och styrelse	2 495	2 432	2 495	2 432
Pensionskostnader till vd	670	638	670	638
Löner och andra ersättningar till övrig personal	77 001	75 736	77 001	75 736
Pensionskostnader till övrig personal	9 270	8 306	9 270	8 306
Sociala kostnader	24 401	23 874	24 401	23 874
<b>Summa</b>	<b>113 837</b>	<b>110 986</b>	<b>113 837</b>	<b>110 986</b>

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 3 295 (4 996) tkr

#### NOT 9 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	299	191	259	177
Revisionsverksamhet utövrer revisionsuppdraget	6	100	6	100
<b>Summa</b>	<b>305</b>	<b>291</b>	<b>265</b>	<b>277</b>

#### NOT 10 OPERATIONELL LEASING

<b>Leasingtagare</b>				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	2 249	2 550	2 249	2 550
Mellan ett och fem år	3 845	1 083	3 845	1 083
Senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	6 094	3 633	6 094	3 633
<b>Leasinggivare</b>				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	117 626	110 904	117 626	110 904
Mellan ett och fem år	274 979	307 328	274 979	307 328
Senare än fem år	64 678	114 810	64 678	114 810

#### NOT 11 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen			23%	21%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen			10%	12%

#### NOT 12 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utdelning från andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

#### NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntor på bankmedel	389	388	389	388
Övriga ränteintäkter	3	71	3	71
Övriga finansiella intäkter	155	272	155	272
<b>Summa</b>	<b>547</b>	<b>731</b>	<b>547</b>	<b>731</b>

## NOT 14 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader för koncerninterna lån	68 730	63 291	68 730	63 291
Övriga finansiella kostnader	132	1 026	121	1 019
<b>Summa</b>	<b>68 862</b>	<b>64 317</b>	<b>68 851</b>	<b>64 310</b>

## NOT 15 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skatt avseende taxerad inkomst	-13 315	-6 792	-13 314	-6 780
Skatt avseende tidigare taxering	0	10	0	7
Uppskjuten skatt	-22 446	-31 351	-29 040	-33 653
<b>Skatt enligt resultaträkning</b>	<b>-35 761</b>	<b>-38 133</b>	<b>-42 354</b>	<b>-40 426</b>

### Avstämning effektiv skatt

Resultat före skatt	159 254	142 454	191 258	153 574
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-32 806	-30 485	-39 399	-32 865
Andra icke avdragsgilla kostnader	-74	-2 107	-74	-1 946
Ej skattepliktiga intäkter	8	50	8	50
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	-1 154	-1 227	-1 154	-1 227
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnader	27 627	29 446	27 627	29 446
Förändring uppskjuten skatt	-22 446	-31 351	-29 040	-33 653
Övrigt	-6 916	-2 459	-322	-238
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-35 761</b>	<b>-38 133</b>	<b>-42 354</b>	<b>-40 426</b>

## NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 718 273</b>	<b>8 438 929</b>	<b>8 718 273</b>	<b>7 304 795</b>
Övertagande vid fusion	0	1 143 919	0	1 143 919
Avyttrande vid fusion	0	-1 143 919	0	0
Nyanskaffningar under året	84 937	100 070	84 937	100 070
Omklassificerat från pågående arbeten	171 051	191 357	171 051	181 572
Försäljningar och utrangeringar	0	-12 083	0	-12 083
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 974 261</b>	<b>8 718 273</b>	<b>8 974 261</b>	<b>8 718 273</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 846 490</b>	<b>-2 686 081</b>	<b>-2 846 490</b>	<b>-2 348 237</b>
Övertagande via fusion	0	337 844	0	-337 845
Avyttring via fusion	0	-337 845	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	6 323	0	6 323
Årets avskrivningar enligt plan	-170 046	-166 731	-170 046	-166 731
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 016 536</b>	<b>-2 846 490</b>	<b>-3 016 536</b>	<b>-2 846 490</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Återföring av nedskrivning	0	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5 957 725</b>	<b>5 871 783</b>	<b>5 957 725</b>	<b>5 871 783</b>
<b>Fastigheternas verkliga värde</b>	<b>14 375 300</b>	<b>13 731 000</b>	<b>14 375 300</b>	<b>13 731 000</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 lägen som är aktuella.

### Fastigheternas taxeringsvärden

Byggnadsvärde	7 636 990	7 623 063	7 636 990	7 623 063
Markvärde	3 914 797	3 910 024	3 914 797	3 910 024
<b>Fastigheternas totala taxeringsvärde</b>	<b>11 551 787</b>	<b>11 533 087</b>	<b>11 551 787</b>	<b>11 533 087</b>

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
<b>NOT 17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER</b>				
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten</b>	377 325	281 807	377 325	270 906
Kostnad under året	408 652	304 509	408 652	304 509
Omklassificerat till byggnader och mark	-171 051	-191 357	-171 051	-181 572
Ombokning	-2 445	-17 634	-2 445	-16 518
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden pågående arbeten</b>	<b>612 481</b>	<b>377 325</b>	<b>612 481</b>	<b>377 325</b>
<b>NOT 18 INVENTARIER</b>				
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	387 561	389 950	373 698	338 102
Nyanskaffningar under året	4 173	2 008	4 173	2 008
Övertagande via fusion	0	37 985	0	37 985
Avyttrande via fusion	0	-37 985	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-64	-4 397	-64	-4 397
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>391 670</b>	<b>387 561</b>	<b>377 807</b>	<b>373 698</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	-275 019	-265 004	-261 176	-236 908
Försäljningar och utrangeringar	64	4 363	64	4 363
Övertagande via fusion	0	-14 264	0	-14 264
Avyttrande via fusion	0	14 264	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-13 320	-14 378	-13 309	-14 367
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-288 275</b>	<b>-275 019</b>	<b>-274 421</b>	<b>-261 176</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	-33 202	-24 485	-33 202	-19 588
Nedskrivning vindkraftverk	0	-8 717	0	-8 717
Övertagande via fusion	0	-4 897	0	-4 897
Avyttrande via fusion	0	4 897	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-33 202</b>	<b>-33 202</b>	<b>-33 202</b>	<b>-33 202</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>70 193</b>	<b>79 340</b>	<b>70 184</b>	<b>79 320</b>

	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
<b>NOT 19 AKTIER I KONCERNFÖRETAG</b>					
	<b>2021</b>			<b>2020</b>	
	<b>Bokfört värde</b>	<b>Justerat eget kapital</b>	<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Justerat eget kapital</b>
Kommunicera i Umeå AB 100 %	2 000	10 481	7 218	2 000	10 481
AB Bostaden parkering i Umeå 100%	50	223	5	50	218
<b>Summa</b>	<b>2 050</b>			<b>2 050</b>	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
<b>NOT 20 FORDRINGAR I KONCERNFÖRETAG</b>				
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
UPAB	3 484	3 711	3 484	3 711
<b>Summa</b>	<b>3 484</b>	<b>3 711</b>	<b>3 484</b>	<b>3 711</b>

<b>NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Andel i HBV	40	40	40	40
Återbäringsmedel HBV	2 759	3 425	2 759	3 425
Andel i bagarstuga	11	11	11	11
Jämningsmoms	13	13	13	13
<b>Summa</b>	<b>2 823</b>	<b>3 489</b>	<b>2 823</b>	<b>3 489</b>

<b>NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordran skattekontot	5 114	6 341	5 047	6 271
Diverse övriga kortfristiga fordringar	556	2 386	101	90
<b>Summa</b>	<b>5 670</b>	<b>8 727</b>	<b>5 148</b>	<b>6 361</b>



**NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

Diverse upplupna intäkter	2 882	5 407	714	3 251
Diverse förutbetalda kostnader	6 893	7 107	5 208	5 467
<b>Summa</b>	<b>9 775</b>	<b>12 514</b>	<b>5 922</b>	<b>8 718</b>

**NOT 24 EGET KAPITAL**

Aktiekapital

43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr

**NOT 25 PERIODISERINGSFOND**

Beskattningsåret 2015			0	21 835
Beskattningsåret 2016			19 201	19 201
Beskattningsåret 2017			4 350	4 350
Beskattningsåret 2018			370	370
<b>Summa</b>			<b>23 921</b>	<b>45 756</b>

**NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**

<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>1 299</b>	<b>1 002</b>	<b>1 299</b>	<b>1 002</b>
Årets avsättning för återställande av vindkraftverk	166	297	166	297
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 465</b>	<b>1 299</b>	<b>1 465</b>	<b>1 299</b>

**NOT 27 UPPSKJUTEN SKATTESKULD**

<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>188 846</b>	<b>157 496</b>	<b>157 248</b>	<b>103 373</b>
Årets avsättning	29 039	33 800	29 040	53 876
Under året återförda belopp	-6 594	-2 450	0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>211 291</b>	<b>188 846</b>	<b>186 288</b>	<b>157 249</b>
<b>Specifikation uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporära skillnader på anläggningstillgångar	186 270	157 232	186 270	157 232
Temporära skillnader på elcertifikat	18	17	18	17
Periodiseringsfond	4 928	9 426	0	0
Överavskrivning maskiner och inventarier	20 075	22 171	0	0
<b>Summa</b>	<b>211 291</b>	<b>188 846</b>	<b>186 288</b>	<b>157 249</b>

**NOT 28 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR  
OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN**

	Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån %
<b>Räntebindning till</b>			
2022	657 563	0,20%	20,2%
2023	213 494	1,78%	6,6%
2024	188 587	2,44%	5,8%
2025	302 450	1,96%	9,3%
2026	592 447	1,46%	18,2%
2027	106 747	1,53%	3,3%
2028	592 447	1,48%	18,2%
2029	355 824	1,44%	10,9%
2030	35 582	1,64%	1,1%
2031	204 599	1,01%	6,3%
<b>Summa</b>	<b>3 249 740</b>	<b>1,96%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Varav kortfristig del av långfristig skuld</b>	<b>1 043 492</b>		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 3 850 000 tkr varav 3 249 740 tkr är utnyttjat per balansdagen. All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
<b>NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Sociala avgifter	5 586	5 563	5 586	5 563
Upplupna semesterlöner	9 300	9 015	9 300	9 015
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 211	14 672	16 097	14 630
<b>Summa</b>	<b>31 097</b>	<b>29 250</b>	<b>30 983</b>	<b>29 208</b>
<b>NOT 30 EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>				
Fastigo	1 573	1 553	1 573	1 553
<b>Summa</b>	<b>1 573</b>	<b>1 553</b>	<b>1 573</b>	<b>1 553</b>

### NOT 31 HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPÅRETS UTGÅNG

Ett hyresyrkande för 2022 överlämnades i slutet av januari till Hyresgästföreningen. Förhandlingar kommer att påbörjas i början på februari.

### NOT 32 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

<b>Balanserad vinst</b>	2 134 464 729 kronor
<b>Årets resultat</b>	148 903 622 kronor
<b>Summa vinstmedel</b>	2 283 368 351 kronor

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

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

#### Umeå februari 2022

Margareta Rönngren, *ordförande*  
Anders Sellström, *vice ordförande*  
Agneta Lundström  
Irma Olofsson  
Kristina Ahlenius  
Leif Lundgren  
Mattias Karlsson

Eva Maaherra-Lövheim  
Bore Sköld  
Jeanette Kjellberg  
Alf Molin  
Jerker Eriksson, *verkställande direktör*

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har angivits mars 2022.  
Ernst & Young AB  
Joakim Åström, *auktoriserad revisor*



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå  
organisationsnummer 556500-2408

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–19 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om

styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Umeå, mars 2022  
Ernst & Young AB

Joakim Åström  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Vi, av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostaden i Umeås verksamhet. Vi har biträtt av KPMG i vår granskning.

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

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

Under året har en grundläggande granskning av bolaget skett. Vi har även träffat bolagets ledning, vid ett flertal tillfällen, och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet skötts 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 2021. Vi har träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Med utgångspunkt från vår granskning bedömer vi sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt varit ändamålsenligt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit ändamålsenlig.

Umeå, mars 2022



Per-Erik Evaldsson  
Lekmannarevisor



Ewa Miller  
Lekmannarevisor

# Fastighetsförteckning

Kst	Fastighet	Byggår	BOSTÄDER											LOKALER		GARAGE		BILPL.	
			Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
	<b>AB BOSTADEN I UMEÅ</b>																		
	<b>Berghem</b>																		
27011	Målet 1	55-56	62 612	124 480	30	106	29	6		2	173	9 577,5	55,4	1 139	11	1 438,7	48	613,0	93
27021	Starten 1	55-56	8 006	44 174	21	30	12				63	3 012,0	47,8	1 103	1	26,5	22	338,0	4
27033	Loppkastet 6	64/89/2005	133 546	368 854	228	61	75	39			103	506	21 686,4	42,5	1 445	1	41,1		192
	<b>TOTALT</b>		<b>204 164</b>		<b>279</b>	<b>197</b>	<b>116</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>105</b>	<b>742</b>	<b>34 275,9</b>			<b>13</b>	<b>1 506,3</b>	<b>70</b>	<b>951,0</b>	<b>289</b>
	<b>Böleäng</b>																		
42011	Melonen 4	67-70	83 697	70 253	12	27	17	12			68	4 823,3	70,9	1 267					54
42012	Melonen 1	67	14 314	24 526							0				3	346,5			3
42013	Melonen 3	2013	37 890								0				2	1 334,0			
42021	Kastanjen 2	2017	249 351	151 776	52	59	59				170	9 346,4	55,0	1 674	1	409,0			133
42031	Böle 7:26	77/79	5 751	26 368		17	18				35	2 474,1	70,7	855			22	374,0	16
42032	Böle 7:28	77/79	9 384	47 995		30	30				60	4 518,0	75,3	872			31	527,0	31
42033	Böle 7:31	77/79	28 450	72 654		21	42	21			84	7 263,0	86,5	984			8	136,0	69
42034	Böle 7:30	80	28 450	78 088		21	42	21			84	7 263,0	86,5	985			6	102,0	58
42035	Stenfrukten 64	77	777								0				1	544,0			
	<b>TOTALT</b>		<b>458 064</b>		<b>64</b>	<b>175</b>	<b>208</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>501</b>	<b>35 687,8</b>			<b>7</b>	<b>2 633,5</b>	<b>67</b>	<b>1 139,0</b>	<b>364</b>
	<b>Carls hem</b>																		
34031	Börnstenen 81	2018	19 376	6 316							0				1	685,0			8
	<b>TOTALT</b>		<b>19 376</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>1</b>	<b>685,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
	<b>Centrala stan</b>																		
01011	Ask 2	82	4 708	21 829		20	3				23	1 287,7	56,0	1 283	1	256,8			4
01012	Ask 1	86	3 876	15 199	7	5	1	2			15	932,6	62,2	1 166	2	313,0	8		3
01013	Ask 3	90	8 758	29 533		4	8	4	4		20	1 824,0	91,2	1 191					6
01021	Mejseln 8	84	32 454	100 472	4	46	33	8			91	5 745,2	63,1	1 330	1	108,2	68	884,0	
01031	Verdandi 1	89	9 217	31 026	14	8	6	2			30	1 841,1	61,4	1 302			10	150,0	6
01051	Idun	85	123 342	137 800		20	4				24	1 704,0	71,0	1 268	18	9 554,5	32	413,0	
01071	Hild 5	57	5 532	18 163	2	8	9				19	1 103,2	58,1	1 268	3	86,7			12
01072	Hild 12	72/92	90 217	99 620	52	45	15	1			113	6 254,5	55,4	1 295	7	487,5	46		6
03095	Härmod 10	29/93/97	47 628	66 051	4	13	10	12			39	2 978,5	76,4	1 207	1	350,6	13		7
03111	Uller 2	89	6 463	18 355	4	3	2	6			15	1 143,0	76,2	1 246	2	113,0	4	57,0	10
	<b>TOTALT</b>		<b>332 195</b>		<b>87</b>	<b>172</b>	<b>91</b>	<b>35</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>389</b>	<b>24 813,8</b>			<b>35</b>	<b>11 270,3</b>	<b>181</b>	<b>1 504,0</b>	<b>54</b>
	<b>Ersmark</b>																		
24031	Ersmark 31:2	87	8 092	10 531		11	7	4	2		24	1 817,7	75,7	866					27
	<b>TOTALT</b>		<b>8 092</b>		<b>0</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>1 817,7</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>
	<b>Fridhem</b>																		
27201	Trädgården	2000	46 428	87 812	8	28	12	27			75	5 146,3	71,7	1 294			14	224,0	42
	<b>TOTALT</b>		<b>46 428</b>		<b>8</b>	<b>28</b>	<b>12</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>5 146,3</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>224,0</b>	<b>42</b>
	<b>Haga</b>																		
21031	Focken 4	46/75	39 602	39 499		24	8				32	1 904,0	59,5	1 493					16
21032	Focken 5	81/2019	161 435	104 176	19	50	18	9			96	4 863,8	50,7	1 615	12	8 030,6	44	564,0	21
21051	V:a Bäckgårdet 23	91	34 637	89 000	5	34	33	17			89	6 262,9	70,4	1 190					71
	<b>TOTALT</b>		<b>235 674</b>		<b>24</b>	<b>108</b>	<b>59</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>217</b>	<b>13 030,7</b>			<b>12</b>	<b>8 030,6</b>	<b>44</b>	<b>564,0</b>	<b>108</b>
	<b>Lilljansberget</b>																		
28050	Lyan 1	2006/2008/2015	321 612	552 549	327	376	50	2			755	30 235,4	40,0	1 550			110		149
	<b>TOTALT</b>		<b>321 612</b>		<b>327</b>	<b>376</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>755</b>	<b>30 235,4</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>0</b>	<b>149</b>
	<b>Marieberg</b>																		
25013	Ormslån 28	78	1 623	3 302		4					4	257,2	64,3	1 147					
25014	Ormslån 31	78	5 738	14 127			4	8			12	1 028,4	85,7	1 085					
25015	Ormslån 32	78	2 960	3 153		4					4	257,2	64,3	1 163					26
25016	Ormslån 39	78	5 545	16 761			12	4			16	1 289,2	80,6	1 111					
25023	Grävlingen 20	78	3 118	10 008				8			8	718,4	89,8	1 088					
25024	Grävlingen 23	78	1 107	3 506		4					4	257,2	64,3	1 166					
25025	Grävlingen 26	78	1 069	2 917		4					4	257,2	64,3	1 157					22
25026	Grävlingen 29	78	1 103	3 451		4					4	257,2	64,3	1 157					
25027	Grävlingen 30	78	2 431	8 876			8				8	620,0	77,5	1 126					
25028	Grävlingen 39	78	2 426	8 899			8				8	620,0	77,5	1 118					
25031	Rådjuret 2	78	6 552	16 653		8	4	4			16	1 238,4	77,4	1 084					5
25032	Rådjuret 17	78	8 101	20 461		10	5	5			20	1 548,0	77,4	1 090					12
25033	Rådjuret 29	78	6 552	16 886		8	4	4			16	1 238,4	77,4	1 085					19
25041	Lekatten 25	79	26 953	83 000		21	40	19			80	6 461,4	80,8	1 055					66
25051	Igelkotten 45	79-80	11 960	83 050		19	37	18			74	6 362,2	86,0	1 009			21	378,0	20
25053	Igelkotten 3	79	16 602	57 357	16	34	11				61	3 860,2	63,3	1 135	1	1 341,0	8	104,0	27
25054	Igelkotten 2	79	8 478	7 282							0				1	321,0			2
25055	Igelkotten 74	79	15 073	89 780	1	58	30	10			99	6 950,1	70,2	1 021			16	288,0	43
	<b>Totalt</b>		<b>127 391</b>		<b>17</b>	<b>178</b>	<b>163</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>438</b>	<b>33 220,7</b>			<b>2</b>	<b>1 662,0</b>	<b>45</b>	<b>770,0</b>	<b>242</b>

Kst	Fastighet	Byggår	BOSTÄDER											LOKALER		GARAGE		BILPL.					
			Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	En-kei-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	An-tal	Yta	An-tal	Yta	Antal				
<b>Mariehem</b>																							
26023	Trandansen 3	66	60 588	55 526	24	14	10							48	2 596,1	54,1	1 166	11	3 340,0				47
26030	Tjädersinet 1	65/88	18 205	106 800	15	28	39	16	5					103	8 230,9	79,9	1 019						81
<b>TOTALT</b>			<b>78 793</b>		<b>39</b>	<b>42</b>	<b>49</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>10 827,0</b>						<b>11</b>	<b>3 340,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>130</b>
<b>Nydalahöjd</b>																							
28011	Drumlinen 1	92	143 444	325 097	6	170	87	45	5	30	343	23 661,9	69,1	1 182	2	168,7							238
28020	Flyttblocket 1	92-93	133 738	323 081	60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 387	2	232,0							269
28030	Rullstenen 1	97	60 697	158 400	137	104	2					243	11 438,9	47,1	1 174								83
<b>TOTALT</b>			<b>337 879</b>		<b>203</b>	<b>502</b>	<b>89</b>	<b>45</b>	<b>5</b>	<b>404</b>	<b>1 248</b>	<b>56 970,6</b>			<b>4</b>	<b>400,7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					<b>590</b>
<b>Röbäck</b>																							
43011	Röbäck 30:81	88	45 840	124 702		44	36	40	16			136	11 364,8	83,6	1 062					28	462,0		69
43051	Röbäck 30:118	97	8 296	18 473	4	11	8	3				26	1 772,0	68,2	1 010								23
<b>TOTALT</b>			<b>54 136</b>		<b>4</b>	<b>55</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>162</b>	<b>13 136,8</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>462,0</b>					<b>92</b>
<b>Sandahöjd</b>																							
21011	Liden 2	72	5 524									0			2	682,7							8
21021	Drottninggövan 1	88	88 476	237 318	6	109	36	45	12			208	15 386,0	74,0	1 207	3	169,1	151	1 716,0				8
21211	Lofoten 87	2015	11 254									0			1	429,2							
<b>TOTALT</b>			<b>105 254</b>		<b>6</b>	<b>109</b>	<b>36</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>208</b>	<b>15 386,0</b>			<b>6</b>	<b>1 281,0</b>	<b>151</b>	<b>1 716,0</b>					<b>16</b>
<b>Sandbacka</b>																							
21041	Skogslyckan 7	94	10 879	25 800		27				8	35	1 405,4	42,5	1 278	1	208,3							22
21201	Sandbacken 26	2000	8 555	17 000	5	9	5					19	865,3	49,7	1 369	1	158,1						12
<b>TOTALT</b>			<b>19 434</b>		<b>5</b>	<b>36</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>54</b>	<b>2 270,7</b>			<b>2</b>	<b>366,4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					<b>34</b>
<b>Tomtebo</b>																							
35011	Lyktan 1	97/2001	52 032	104 800	4	68	30	38	6			146	8 828,8	60,5	1 209								88
35021	Alfen 2	92/2019	42 124	71 547	3	29	12	25	4			73	5 902,8	80,9	1 173	3	511,0	39	507,0				30
35031	Gärdsrådet 1	95	39 497	83 400		43	21	38	6			108	6 907,2	64,0	1 145	1	453,6						103
35032	Gärdsrådet 2	95	8 663									0			1	1 854,0							
35041	Sjöjungfrun 1	2000	17 333									0			1	2 976,0							16
<b>TOTALT</b>			<b>159 649</b>		<b>7</b>	<b>140</b>	<b>63</b>	<b>101</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>327</b>	<b>21 638,8</b>			<b>6</b>	<b>5 794,6</b>	<b>39</b>	<b>507,0</b>					<b>237,0</b>
<b>Tunnelbacken</b>																							
32011	Tunnelbacken 1	54/65	37 613	200 825	68	80	55	14	25			242	15 773,8	65,2	1 033	3	182,8	47	778,0				130
32015	Tunnelbacken 5	93/94	57 248	124 738	1	72	38	12				123	8 923,8	72,6	1 103			45	585,0				50
32016	Tunnelbacken 4	59/64	31 855	51 000	8	16				163	187	3 707,0	19,8	1 376									19
32017	Tunnelbacken 6	63/65	31 283	110 522	45	22	14	28	12			121	8 653,8	73,4	1 028	2	244,0	40	590,0				69
32021	Karlsborg 1	59/63	7 196	52 115	32	7	14	11	3			67	4 144,5	61,9	1 020			6	101,0				38
32022	Lustgård 1	62/63	5 791	53 124	7	15		21	7			50	4 299,5	86,0	956			10	166,0				27
<b>TOTALT</b>			<b>170 986</b>		<b>161</b>	<b>212</b>	<b>121</b>	<b>86</b>	<b>47</b>	<b>163</b>	<b>790</b>	<b>45 502,4</b>			<b>5</b>	<b>426,8</b>	<b>148</b>	<b>2220,0</b>					<b>333</b>
<b>Umedalen</b>																							
12011	Storhässjan 13	89	4 256	14 448		4		8				12	1 070,0	89,2	888			6	96,0				6
12021	Stugan 9	87	13 774	43 359		16	12	10				38	3 129,0	82,3	913			21	336,0				20
12031	Biskopen 2	91	14 978	27 400	5	26	5	6				42	2 512,2	59,8	1 141								36
12041	Pastorn 2	89	39 996	75 825	6	39	26	5	16			92	7 398,6	80,4	1 079	2	39,0	17	255,0				33
12042	Pastorn 1	2012	9 768									0			1	433,0							
12051	Prosten 2	90	24 198	54 545	4	22	22	9	6			63	5 164,0	82,0	1 049	1	148,7	16	240,0				32
12052	Prosten 1	91	24 041	49 480		30	20	8				58	4 680,0	80,7	1 059								44
12061	Missionären 1	91	43 268	79 000		39	42	15				96	7 650,6	79,7	1 052								84
12081	Skogssnäppan 1	94	36 300	53 800	16	22	14	24				76	5 192,0	68,3	1 073								63
12091	Baldakinen 1	95/96	63 693	136 200		137	18	68				223	12 969,0	58,2	1 043								141
12101	Rödklövern 1	95	3 152	7 390								0			1	476,0							
12201	Smältan 1	92	8 710	22 129		6	6	8				20	1 750,0	87,5	1 047			6	90,0				17
<b>TOTALT</b>			<b>286 134</b>		<b>31</b>	<b>341</b>	<b>165</b>	<b>161</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>720</b>	<b>51 515,4</b>			<b>5</b>	<b>1 096,7</b>	<b>66</b>	<b>1 017,0</b>					<b>476</b>
<b>Väst på stan</b>																							
02012	Pärilan 18	97	9 087	24 600		5	10	2	3			20	1 596,8	79,8	1 157								16
02021	Kärven 10	2011	47 937	58 600	4	14	20	2				40	2 574,2	64,4	1 532	1	401,0						34
02031	Plogan 26	86	13 619	46 200		33		11	1			45	3 305,7	73,5	1 185								32
02041	Hackan 12	60	24 888	45 585	19	6	22	7	4			58	3 556,5	61,3	1 102			23	350,0				16
02052	Bagaren 5	61	4 783	18 665		6	10		1			17	1 260,0	74,1	1 173			5	75,0				7
02071	Slöjdaren 2	78	1 895	11 342		6	1	1	1			9	828,4	92,0	988								7
02091	Sandåkern 4	76/79	39 546		8	26	3					37	2 058,3	55,6	1 147	5	8 479,9						41
11012	Pionen 6	2013	9 808									0			1	433,0							
11021	Dahljan 2	93	14 216	35 475		24	4	4				32	2 066,3	64,6	1 099	2	467,0						24
11061	Kronan 7	95	2 854	7 258		2						2	71,9	36,0	1 239	1	320,4						2
<b>TOTALT</b>			<b>168 633</b>		<b>33</b>	<b>120</b>	<b>70</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>260</b>	<b>17 318,1</b>			<b>10</b>	<b>10 101,3</b>	<b>28</b>	<b>425,0</b>					<b>179</b>



BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	5 rok el större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	
<b>Västra Ersboda</b>																			
22011	Grädden 1		81 18 735	50 649		12	24	6	6	48	3 931,2	81,9	1 043	1	110,0			45	
22021	Måttet 11		81 6 653	38 400		8	20	4	4	36	2 932,4	81,5	1 059					35	
22041	Osten 3		82 22 507	61 600		14	28	14		56	4 704,0	84,0	1 030					56	
22042	Osten 4		83 34 106	128 000	17	39	71	13		140	9 827,4	70,2	1 047					98	
22051	Prästosten 42		81 16 220	97 041	6	21	42	23		92	7 593,0	82,5	1 022			1	15,0	68	
22052	Prästosten 45		82 71 787	130 615	4	88	26	14		138	9 415,4	69,6	1 105	4	1 377,0	41	738,0	63	
22053	Prästosten 46		95 11 849	10 919					6	0				3	1 651,0			14	
<b>TOTALT</b>			<b>181 857</b>		<b>27</b>	<b>182</b>	<b>211</b>	<b>74</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>510</b>	<b>38 403,4</b>		<b>8</b>	<b>3 138,0</b>	<b>42</b>	<b>753,0</b>	<b>379</b>	
<b>Älidhem</b>																			
33011	Medicinaren 1	67/96	91 938	339 807	31	155	55	6	541	788	22 921,1	29,1	1 381	3	421,0			144	
33021	Professorn 2		66 104 402	154 858	24	42	42	6	236	350	10 659,8	30,5	1 463	1	64,7	89	1 144,0		
33022	Professorn 3	67/96	117 135	201 988	33	36	36	6	388	499	13 197,5	31,8	1 396	3	684,9	75	975,0	22	
33041	Odontologen 3		73 5 548							0				1	1 452,0				
33051	Docenten 1		69 69 177	278 000	32	68	119	18	352	589	21 138,2	35,9	1 269					131	
33060	Preceptorn 2		69 56 731	348 000	10	35	108	10	475	638	20 242,9	31,7	1 325						
33061	Preceptorn 3			2 049		40	8			48	2 441,6	50,9	1 658						
33071	Magistern 1	72/2002	119 288	498 521	27	226	84	68	40	445	29 696,9	66,7	1 118	2	177,4			13	
33081	Socionomen 3		73 15 080	114 000	30	34	43	24		131	8 902,3	68,0	1 020					115	
33082	Socionomen 2		80 47 764	18 000		3	7	5	1	16	1 403,9	87,7	1 004	4	3 350,0			19	
33084	Socionomen 1	72/92		5 234						0				1	838,7				
33091	Assistenten 1	71/2012	88 854	314 000	81	129	42	67	32	351	21 666,4	62,7	1 248					154	
33101	Amanuensen 1		71 59 849	176 062	40	52	54	30	16	192	13 312,4	69,3	1 079	1	21,1			159	
33111	Logopeden 1	2021								0						310			
<b>TOTALT</b>			<b>783 049</b>		<b>308</b>	<b>820</b>	<b>598</b>	<b>240</b>	<b>89</b>	<b>1992</b>	<b>4 047</b>	<b>165 583,0</b>		<b>16</b>	<b>7 009,8</b>	<b>474</b>	<b>2 119,0</b>	<b>757</b>	
<b>Älidhjärd</b>																			
31011	Kuratorn 1		87 39 057	106 000		68	28	13		17	126	8 125,5	64,5	1 196				85	
31012	Kuratorn 3		90 47 826	101 598	33	55	21	4	2	115	7 241,7	63,0	1 194	1	165,2			76	
<b>TOTALT</b>			<b>86 883</b>		<b>33</b>	<b>123</b>	<b>49</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>241</b>	<b>15 367,2</b>		<b>1</b>	<b>165,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	
<b>Öbacka</b>																			
03071	Laxen 43	37/2018	30 749	26 674	7	6	10			23	1 332,3	57,9	1 539					16	
03081	Laxen 37	85-86	97 333	251 114		65	81	43		189	15 821,2	83,7	1 211	3	74,1	186	1 417,0	25	
03082	Laxen 38	85/86	64 416	127 960	6	54	21	20	3	104	7 337,9	70,6	1 319	4	1 169,5			17	
03083	Laxen 45	60/96	30 427	50 169	10	13	10	13	2	48	3 205,7	66,8	1 325			8	155,0	21	
03191	Sågverket 1	2014/2015	301 842	339 526	32	88	101	8		229	14 081,0	62,9	1 750			156	1 905,0	6	
03201	Solvik 1	2010	177 752	223 443	1	97	61	5		164	10 213,8	62,3	1 543			99			
03211	Hunden 11	2011	48 294	56 708		45				45	2 525,7	56,5	1 550			28			
<b>TOTALT</b>			<b>750 813</b>		<b>56</b>	<b>368</b>	<b>284</b>	<b>89</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>802</b>	<b>54 517,6</b>		<b>7</b>	<b>1 243,6</b>	<b>477</b>	<b>3 477,0</b>	<b>85</b>	
<b>Öst på stan</b>																			
03011	Ripån 7		83 4 986	23 834	1	17		6		24	1 550,6	64,6	1 210	1	31,9			16	
03021	Tranan 5		82 2 672	13 000	2	9	3			14	836,8	59,8	1 242					8	
03031	Höken 13		64 2 671	27 046	3		6	6	6	21	1 995,0	95,0	1 030	3	57,0			19	
03032	Höken 15		62 7 376	60 771	11	24	6	15	3	59	4 243,0	71,9	1 103			25	473,0	21	
03041	Mården 12	59/2019	236 352	33 436	23	89	53	12		177	9 446,5	53,4	1 718			71	899,5	50	
03042	Mården 13		57 13 883	108 018	5	4	2	3	3	17	1 084,5	63,8	1 333						
03052	Duvan 16	95/96	26 303	77 000		59	17	6		82	4 740,6	58,1	1 229	1	12,7	15		28	
03101	Tjädern 3		92 2 999	11 350		7	3	1		11	759,0	69,0	1 141					5	
<b>TOTALT</b>			<b>297 242</b>		<b>45</b>	<b>209</b>	<b>90</b>	<b>49</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>405</b>	<b>24 656,0</b>		<b>5</b>	<b>101,6</b>	<b>111</b>	<b>1 372,5</b>	<b>147</b>	
<b>Östra Ersboda</b>																			
23011	Byttan 2		82 5 498	25 200		6	12	6		24	1 942,8	81,0	1 036						
23012	Smöret 1		82 19 729	70 952		33	28	10		71	5 416,8	76,3	1 055	1	201,0			1	
23013	Smöret 2		83 23 576	112 000		28	48	29		105	8 562,7	81,5	1 037	1	97,5				
23031	Mjölkten 1		90 43 729	71 245	3	53	28	13	6	103	7 633,3	74,1	1 099	1	106,5			61	
23040	Karet 4		91 84 137	140 229	21	95	44	34	8	202	14 415,2	71,4	1 075	2	368,7			121	
23044	Karet 6		92 56 945	86 662		44	28	28	14	114	9 536,9	83,7	1 032			32	560,0	57	
23045	Karet 5		92 15 559	23 849		24		4	6	34	2 600,1	76,5	1 046			7	105,0	16	
23061	Krukan 19		96 8 717							0				1	567,0				
24071	Skeden 1	2013	9 775							0				1	433,0				
<b>TOTALT</b>			<b>267 665</b>		<b>24</b>	<b>283</b>	<b>188</b>	<b>124</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>653</b>	<b>50 107,8</b>		<b>7</b>	<b>1 773,7</b>	<b>39</b>	<b>665,0</b>	<b>256</b>	
<b>UTANFÖR STAN</b>																			
<b>Bullmark</b>																			
53011	Bullmark 4:113		92 5 237	2 987		11	2			13	650,5	50,0	1 084	1	156,4			9	
<b>TOTALT</b>			<b>5 237</b>		<b>0</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>650,5</b>		<b>1</b>	<b>156,4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	
<b>Sävar</b>																			
52011	Sävar 3:82	78/79	2 290	6 245		7	7			14	1 054,2	75,3	846					15	
52013	Sävar 3:85		89 7 387	7 515	3	8	2		2	15	1 163,2	77,5	1 022					13	
52021	Sävar 66:123		81 5 595	13 040		10	12	6		28	2 112,0	75,4	1 029					28	
52031	Sävar 19:12		90 11 961	15 790		20	8	4		32	2 551,8	79,7	963					27	
52101	Sävar 10:102		92 9 576	13 100		12	16			28	1 989,2	71,0	901			11		10	
<b>TOTALT</b>			<b>36 809</b>		<b>3</b>	<b>57</b>	<b>45</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	<b>8 870,4</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	

BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvär-de	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok större	En- kel- rum	Antal	Yta	Medel- yta	Års- hyra kvm	An- tal	Yta	Antal	Yta	Antal
<b>Holmsund</b>																			
61011	Stjärnan 1		72 5 754	34 200	12	24	33	3			72	4 728,0	65,7	965					41
61021	Planeten 1		71 3 832	26 000	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	956				10	33
61111	Eriksdal 1	90-91	39 205		17	6					23	1 063,1	46,2	1 052	6	3 632,8			42
62011	Urmakaren 1		88 3 306	5 925	3	9	1				13	774,0	59,5	960					10
62021	Maskinisten 27	71/79/80/92/93	60 960	112 765	24	82	76	22	2		206	14 519,9	70,5	961	2	577,0			168
62031	Briggen 2		82 2 862	9 742		18					18	1 284,2	71,3	788					18
62041	Briggen 6		64 187	4 825	4	4	4				12	668,0	55,7	903			3	48,0	2
62051	Kocken 1		82 876	3 247		6					6	424,8	70,8	780					3
62061	Loke 1		91 2 853	3 195	1	2	3				6	440,6	73,4	858					
62071	Loke 6		91 4 545	4 330		4	4				8	521,2	65,2	989					1
62091	Lotusen 1		94 3 327	3 258							0				1	642,0			3
62101	Fräsaren 1		70 6 676	30 200	22	20	26				68	4 283,8	63,0	888					61
62111	Resedan 3	86/96/98/99	75 376			2	20				22	1 240,2	56,4	1 092	10	6 727,0	2		37
62121	Fjällsippan 2	88/2013	25 515	26 800	6	38	2				46	2 883,8	62,7	1 115					15
62211	Västerbacken 2		88 3 973	2 732		12					12	684,0	57,0	889					12
62221	Strandberget 1		88 4 499	2 468		12					12	684,0	57,0	835					12
<b>TOTALT</b>			<b>243 746</b>		<b>98</b>	<b>257</b>	<b>193</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>578</b>	<b>37 754,6</b>			<b>19</b>	<b>11 578,8</b>	<b>30</b>	<b>48,0</b>	<b>458</b>
<b>Obbola</b>																			
63011	Uppfarten 1		71 12 820	22 000	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	950					36
63111	Bäcken 3		64 2 066	2 348	4	2	2				8	412,0	51,5	833			4	60,0	2
63121	Bäcken 4		90 9 763	8 056		8	8				16	1 104,0	69,0	1 011					2
63221	Trappan 4		96 1 446	2 304	4		1	1			6	312,8	52,1	981					
63225	Trappan 7	2010	43 781	28 586		32					32	1 824,8	57,0		1	1 081,9			
63231	Terrassen 1	96/80/87	11 884	16 080	2	26	6	1			35	2 342,1	66,9	952	1	31,0			35
63241	Terrassen 2		91 4 556	5 163	3	4	4				11	733,1	66,6	958					
63251	Skogsängen 15		65 1 321	2 256	4	4					8	408,0	51,0	846			9		4
63261	Skogsängen 14		65 2 418	4 580	4	8	2				14	818,0	58,4	816					4
<b>TOTALT</b>			<b>90 055</b>		<b>30</b>	<b>102</b>	<b>47</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>184</b>	<b>11 509,8</b>			<b>2</b>	<b>1 112,9</b>	<b>13</b>	<b>60,0</b>	<b>83</b>
<b>Summa AB Bostaden i Umeå</b>			<b>5 877 250</b>	<b>11 490 118</b>	<b>1 919</b>	<b>5 214</b>	<b>3 055</b>	<b>1 433</b>	<b>301</b>	<b>2 689</b>	<b>14 611</b>	<b>820 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>185</b>	<b>74 875</b>	<b>2 188</b>	<b>19 994</b>	<b>5 798</b>

**Kommentar**

Statistiken avser endast externt uthyrda objekt i fastigheter med färdigställda byggnader.

