



**Bostadens års-
och hållbarhets-
redovisning
2019**

Bostaden och Umeå

Snittytan i våra lägenheter

66,4
kvadratmeter

Snittytan i våra lägenheter,
studentlägenheter och enkelrum

64,5
kvadratmeter

Snitthyra i lägenheter, vanliga och
student, per månad under 2019

5 918
KRONOR

Snitthyra i studentlägenheter
och enkelrum i korridor

3 273
kronor per månad

Uthyrningsgrad för bostäder

Vanliga lägenheter **98,7 procent**

Enkelrum i studentkorridor **97,4 procent**

Studentlägenheter **96,1 procent ***

Antal invånare i Umeå 2019

128 901

Beräknad befolkning
i Umeå 2030

146 785



11

Umeå är den 11:e
största kommunen
i Sverige

* Uthyrningsgraden på studentlägenheter har påverkats av att många lägenheter varit spärrade och har använts vid evakuering i våra större renoverings-, om- och tillbyggnadsprojekt.

Innehållsförteckning

INLEDNING

- 2 Bostaden och Umeå
- 4 ÅRET I KORTHET: 2019
- 10 LEDARE: Vd har ordet
- 12 Våra bostadsområden
- 14 Läsanvisning
- 15 Om Bostaden

MÅLOMRÅDEN

- 18 HYRESGÄSTER OCH MARKNAD:
Kundnära service, dialog och trygghet – för ett bättre Umeå
- 26 HÅLLBARHET OCH SAMHÄLLE:
Vi vill skapa en långsiktig och hållbar framtid för Umeå
- 32 FASTIGHETER:
Hållbar samhälls- och boendeutveckling
- 40 MEDARBETARE OCH ORGANISATION:
Människorna som gör Bostaden
- 44 EKONOMI OCH FINANS:
Långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling

- 50 Riskanalys
- 54 Summering av nyckeltal
- 56 UTSIKTER 2019 OCH KOMMANDE ÅR
- 57 Styrelse och ledningsgrupp

BILAGA, FINANSIELL RAPPORT

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå, organisationsnummer 556500-2408.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå 23 april 2020

Ernst & Young AB

JOAKIM ÅSTRÖM

AUKTORISERAD REVISOR

Året i korthet

Hållbarhet för oss är en helhet av arbete med miljö, ekonomi och sociala förutsättningar som alla är beroende av varandra. Allt hänger ihop. Här kan du läsa om några av alla de saker vi gjort under året för att bidra till ett bättre Umeå.





”Vi gör vårt bästa för att göra våra hyresgäster nöjda – då är det extra kul att hyresgästerna är så nöjda med oss.”

Fortsatt nöjda hyresgäster

Under hösten 2019 genomfördes den årliga kundundersökningen och hyresgästerna gav oss återigen ett gott betyg. I undersökningen betygsätts bland annat lägenheten, bostadsområdet, arbetet med skötsel och service. Två av de viktiga mätetalen i undersökningen är Serviceindex och Produktindex. I 2019 års undersökning fick vi höga värden för Serviceindex, som mäter om kunderna upplever sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om de får den service de efterfrågar. Även i Produktindex, som avser egenskaper hos lägenheten och fastigheten i övrigt såväl inne som ute, höjdes resultatet rejält från 2018 års mätning. Det höga resultatet innebär att vi återigen nominerats till Benchmark Event.



I början av året mottog vi pris på Benchmark Event i Stockholm för vår höga servicegrad i 2018 års mätning. Benchmark Event arrangeras en gång per år av AktivBo och syftet är att lyfta fram hyresvärdar som prioriterar sina kunder och satsar på hög kvalitet. Vi var nominerade i två kategorier – högsta Serviceindex och största lyft Serviceindex och vann i kategorin största lyft Serviceindex. Till grund för vinsten låg det goda resultatet i 2018 års kundundersökning.

Samhällsnyttiga flyttkedjor

Under året genomförde vi ett försök med att skapa samhällsnyttiga flyttkedjor genom att erbjuda hyresgäster i stora lägenheter med relativt låg hyra att flytta till några utvalda lägenheter i ett helt nyproducerat hus. Målet var att frigöra ett antal större och billigare lägenheter till en ny generation hyresgäster. Intresset var stort och ett tiotal hyresgäster valde att flytta till nya lägenheter.

Ny satsning på ungdomslägenheter

Under hösten öronmärktes 400 lägenheter i hela beståndet för ungdomar mellan 18 och 25 år. Till största delen handlar det om mindre lägenheter, ettor och tvåor, anpassade för ungdomar och där huvuddelen har en hyra på mellan 3000 kr och 5000 kr per månad. Satsningen har redan gett positiva resultat för ungdomar att hitta ett första eget boende. Vi har även fattat beslut om att 10 procent av vår nyproduktion ska hyras ut till ungdomar.

Åldersgräns för bostadskön

Från oktober höjdes åldersgränsen för att ställa sig i Bostadens kö, från 0 år till 16 år. Vi hoppas att ändringen ska leda till en mer aktuell kö med de som verkligen söker bostad och i framtiden underlätta för alla som vill flytta till Umeå.





Några siffror i korthet

89,3 procent är uthyrningsgraden på bilplatserna i våra områden.

22 112 inkommande telefonsamtal hanterade vårt kundcenter under 2019. Det är nästan 5000 färre än året innan.

138 289 telefonsamtal besvarades av våra kvartersvärdar under 2019.

291 nya lägenheter hade vi i produktion under 2019.

221 nya lägenheter flyttade våra hyresgäster in i 2019.

305 miljoner utförde vi planerat underhåll för under 2019.

16 tvättstugor renoverades under 2019.

241 byggvaror registrerades och bedömdes hos Byggvarubedömningen i våra byggprojekt.



Öppen visning lockade många

Intresset var väldigt stort när vi under hösten visade upp några av de nybyggda lägenheterna i våra nyproduktioner på Haga och Öst på stan. Inom loppet av några timmar visades flera olika lägenhetstyper upp för flera hundra nyfikna besökare.

Krafttag för rättvisare uthyrning

Under året trappades arbetet med olovlig andrahandsuthyrning upp. Bland annat har organisationen förstärkts med en jurist som på heltid arbetar för att minska andelen olovliga andrahandskontrakt. Målet är att få ned antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder för att kunna förmedla dem på ett rättvist sätt.

”Som allmännyttigt bostadsbolag är det en självklarhet att arbeta med hållbarhet.”

Tryggare områden

Under 2019 genomförde vi trygghetsvandringar på Tomtebo tillsammans med kommunen, Brottsförebyggande rådet, polisen och representanter från kvartersråden. På trygghetsvandringarna undersöks vilka platser som behöver förbättras. Syftet är att förhindra att någon utsätts för fara och öka tryggheten bland hyresgästerna.

Utbildning om våld i nära relationer

För ett år sedan inledde vi ett samarbete med Polisen och Huskurage för att minska våldet i nära relationer hos hyresgästerna – bland annat sattes anslag upp i alla trapphus med information om hur man som god granne kan hjälpa till. Under november höll Centrum mot våld och Polisen utbildning för våra kvartersvärdar om hur de kan agera om de misstänker våld i nära relationer bland våra hyresgäster.

Våra nyproduktioner

Under året har vi färdigställt två stora nyproduktioner – Öst på stan med totalt 159 lägenheter och Haga med

82 lägenheter. På Böleäng har vi under året färdigställt byggnationen av ett serviceboende med totalt tolv lägenheter. Vi har även upphandlat och påbörjat produktionen av 286 lägenheter på Ålidhem. Det blir ettor till fyror, men framförallt tvåor. I området byggs även ett stort parkeringshus med plats för nästan 400 bilar. Vi förbereder även för att bygga två större flerfamiljshus med cirka 140 hyreslägenheter på Östra Dragonfältet – en moderniserad variant av de forna regementsbostäderna. Där byggs även ett underjordiskt varmgarage med cirka 100 bilplatser.

Stora satsningar på seniorboenden

Under året har stora satsningar gjorts på bostäder för seniorer. Vi har bland annat byggt om 30 befintliga lägenheter på Axtorpsvägen till Seniorboende pluslägenheter – vårt nya koncept för seniorer. Dessutom byggs även fyra nya lägenheter i fastigheten.

På Västteg pågår förberedelser för ett jätteprojekt där vi kommer erbjuda hållbart boende för alla generationer. Totalt byggs cirka 350 lägenheter varav 110 traditionella hyreslägenheter där tio procent av lägenheterna går till ungdomar 18–25 år, men även cirka 140 Seniorboende pluslägenheter och på uppdrag av och i samverkan med Umeå kommun, byggs också ett vård- och omsorgsboende med 120 lägenheter. Området beräknas stå klart 2023/2024.

För att ytterligare tillgodose behoven från en ökad andel äldre befolkning ska vi bygga nya seniorlägenheter på Mariehems centrum. Målet är att skapa en tilltalande bostadsmiljö som även ska stärka området kring Mariehems centrum och göra det till en mer attraktiv stadsdel. Byggstart 2022 och området beräknas stå klart 2024.

Ökat planerat underhåll

Med ett stort fastighetsbestånd följer också ett stort ansvar att hålla fastigheterna i gott skick. Tack vare försäljningen har vi kunnat växla upp underhållsarbetet i det befintliga beståndet och under året har förberedelser pågått för vår största upprustning genom tiderna. Under 2019 utförde vi planerat underhåll till en kostnad av drygt 300 miljoner kronor i cirka 200 projekt. Totalt har vi under året renoverat närmare 300 badrum och i cirka 120 lägenheter har vi gjort så kallad rot-renovering (renovering, om- och tillbyggnad) med byte av stammar, ytskikt och ventilation bland annat.

Bostaden med i klimatinitiativ

För att lyfta de klimatutmaningar som Bostaden står inför ingår vi sedan 2018 i Allmännyttans klimatinitiativ, som har sin grund i Parisavtalet med högt ställda mål. År 2030 ska vi vara helt fossilfria och energianvändningen ska sänkas med 30 procent från utgångsåret 2007. För att driva på klimatarbetet ytterligare finns även tre frivilliga fokusområden som Bostaden är med i: Effekttoppar och förnybar energi, klimatkrav på leverantörer och klimatsmart boende.

Hållbara transporter

I vår bilflotta, som totalt består av 70 bilar, finns 21 elbilar. Under 2019 införskaffade vi sex nya elbilar och påbörjade användning av biodieseln HVO100 som nytt drivmedel. Som en stor aktör i Umeå är det viktigt att vi tar ansvar för miljön.

Doktorander inom hållbarhet

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

Allmännyttans digitaliseringsinitiativ

Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ är en treårig satsning som påbörjades i augusti 2019 och som syftar till att förstärka och öka takten på medlemsbolagens digitalisering. Digitaliseringsinitiativets roll är att leda, samordna och driva processen framåt och det är medlemsbolagens samlade styrka som möjliggör konkret och nödvändig förändring inom allmännyttan.

Bostaden deltar i finansieringen av digitaliseringsinitiativet och medverkar i intressanta seminarier och samarbeten. Satsningen är relativt ny men vi räknar med att kunna nyttja de resultat som Digitaliseringsinitiativet producerar i form av exempelvis tekniska lösningar, affärsmodeller och juridiska riktlinjer.

Samarbete med Umeå Energi

Vi har under året inlett ett samarbete med Umeå Energi som innebär att vi med gemensam drift av bredbandsnät kan skapa en infrastruktur för utveckling och drift av digitala tjänster. Genom att samordna våra stora nät skapar vi en bra bas för framtida samarbete och tjänsteutveckling i Umeå och bygger den smarta staden.

Startar eget digitaliseringsråd

Under året har Bostaden startat ett digitaliseringsråd med representanter från verksamheten. Uppdraget är att samla in, utvärdera och testa digitala lösningar som bidrar positivt till vår verksamhetsutveckling. Rådet träffas månadsvis för utvärdering av förslag och planering av tester, seminarium och studiebesök.

Fortsatt nöjda medarbetare

För fjärde året i rad genomförde vi vår medarbetarundersökning i samarbete med Great Place to Work och ökade resultatet med nio procentenheter från 2018. Hela 90 procent av medarbetarna tycker att Bostaden är en mycket bra arbetsplats. Framförallt är det kulturen där medarbetare känner att man kan vara sig själv och blir vänligt bemött som skapar den positiva känslan. Tydligare kommunikation och information från ledning och chefer har bidragit till den stora ökningen.



Vd har ordet

UNDER 2019 utvecklades den globala ekonomin med en lägre tillväxttakt. Även i Sverige var den ekonomiska tillväxten låg under första halvåret, främst till följd av låg inhemsk efterfrågan och lägre bostadsbyggande. Under andra halvåret ökade tillväxten i Sverige och den globala riskaptiten ökade på marknaden efter en minskad osäkerhet i världsekonomin. Under året uppskattades en brist på bostäder i de flesta av landets kommuner samtidigt som nyproduktionen minskade. Nyproduktionen av bostadsrätter stod för en kraftig nedgång som följd av skärpta amorteringskrav och bolånetak. I Umeå ser vi en liknande utveckling. Umeå har en ambition om ett högt bostadsbyggande på närmare 2 000 bostäder per år. Nästan en fördubbling jämfört med tidigare år. Målet om 200 000 invånare till år 2050 ligger till grund för den höga målsättningen gällande nyproduktion. Umeås starka befolkningstillväxt väntas fortsätta kommande år och ligger i linje med befolkningsmålet, vilket medför ett ökat behov av bostäder. Dock sätter det höga krav på planläggning och byggbar mark.

Under 2019 minskade antalet färdigställda bostäder i Umeå jämfört med 2018 med cirka 400 st och prognosen för 2020 visar på ytterligare nedgång. Det är ingenting som är unikt för Umeå utan vi ser en liknande trend i landet och bostadsbyggandet behöver ta fart för att alla som har behov av en bostad ska få möjlighet till en. En bostad är mer än tak över huvudet. Den kan minska segregationen, vara en start till vuxenlivet för ungdomar eller en trygghet för äldre som inte längre orkar sköta villan. En översyn av svenska byggregler har avslutats under året och lämnats till regeringen. Inom bostadsbranschen har vi stora förhoppningar om förenklade och modernare byggregler i framtiden för att underlätta ett ökat byggande. Även en social bostadspolitik och långsiktiga spelregler för en fungerande bostadsmarknad finns på önskelistan. Bostadsfrågan är för viktig för kortsiktiga lösningar.

Trots en svajig bostadsmarknad under året med vikande nyproduktion ser jag positivt på utvecklingen i Umeå. Kommunen arbetar med flera stora utvecklingsområden för ökad nyproduktion i framtiden. Min bedömning är att marknadssituationen ser förhållandevis ljus ut de kommande åren och med en fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter. Den stora utmaningen är att planera och bygga hållbara hem för alla i en snabbare takt.

När jag ser tillbaka på 2019 kan jag konstatera att AB Bostads framgångsrika utveckling fortsätter. Vår starka ekonomi har gett oss möjlighet att arbeta med hållbar samhälls- och boendeutveckling för ett bättre Umeå. Företaget har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan. Under året har vi färdigställt 221 lägenheter för inflyttning och vi har ett flertal spännande nyproduktionsprojekt att se fram emot. Framtidens bostäder

är dock i huvudsak de bostäder som redan finns. Därför är det viktigt med ett bra underhåll av våra bostäder. Vi har markant ökat vårt underhåll de senaste åren, något som ger förutsättning för ett socialt hållbart boende med ökad trivsel och trygghet. Årets kundundersökning gav oss bevis på att vi är en uppskattad hyresvärd och att vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar ett hållbart boende tillsammans med våra hyresgäster. Det är i dialogen med våra kunder som vi trivs som bäst och utvecklas. Jag är även väldigt stolt över certifieringen ”Great Place to Work”, som visar att vi uppfyller specifika krav på kulturskapande aktiviteter och att vi erhöll höga betyg i medarbetarundersökningen. Allt sammantaget ger det oss unika förutsättningar att utveckla företaget vidare.

För oss på Bostaden är det en självklarhet att arbeta långsiktigt för en hållbar samhälls- och boendeutveckling. Under året har vi gemensamt med alla våra anställda startat en hållbarhetsresa för framtiden. Vi har genomfört en rad projekt i våra områden som stärker den sociala och ekologiska hållbarheten. En socialt hållbar boendemiljö kan vara avgörande för hur ungdomar klarar av skolan och hur nyanlända får en tillhörighet i vårt samhälle. Hyresgäster som mår bra och trivs bidrar till en hållbar samhällsutveckling och tillväxt i Umeå. I Sverige står bygg- och fastighetsbranschen för cirka 21 procent av Sveriges totala årliga utsläpp av växthusgaser och närmare 40 procent av den årliga uppvärmningen. Därför har vi fortsatt vårt kontinuerliga arbete med att minimera vårt klimatavtryck för kommande generationer genom att bland annat delta i Allmännyttans klimatinitiativ. Vår målsättning är att vara helt fossilfria 2030 och uppnå en minskad energianvändning med 30 procent jämfört med 2007. Vi ingår även i nätverk för att dela med oss och ta del av goda exempel på hur vi kan underlätta för hyresgäster att minska sin klimatpåverkan och hur vi kan ställa klimatkrav i upphandlingar samt öka andelen förnybar energi.

Under året har vi arbetat intensivt i förberedelserna för att ersätta vårt verksamhetssystem med ett nytt under nästa år. Det nya systemet ger oss bättre möjligheter att utveckla digitala lösningar i framtiden. Vi har även startat ett digitaliseringsråd i företaget som har som uppdrag att samlas in, utvärdera och testa nya digitala lösningar som bidrar positivt till att utveckla verksamheten. Ett samarbete med vår koncernsyster Umeå Energi har också inletts för att utveckla en it-infrastruktur med en gemensam plattform för framtidens smarta fastigheter och stad. Samarbetet ger oss möjlighet att kunna erbjuda våra hyresgäster alla fördelar som framtidens smarta fastigheter medför. Det ger oss även förutsättningar att i framtiden effektivisera energianvändningen i våra fastigheter på ett modernt och effektivt sätt.

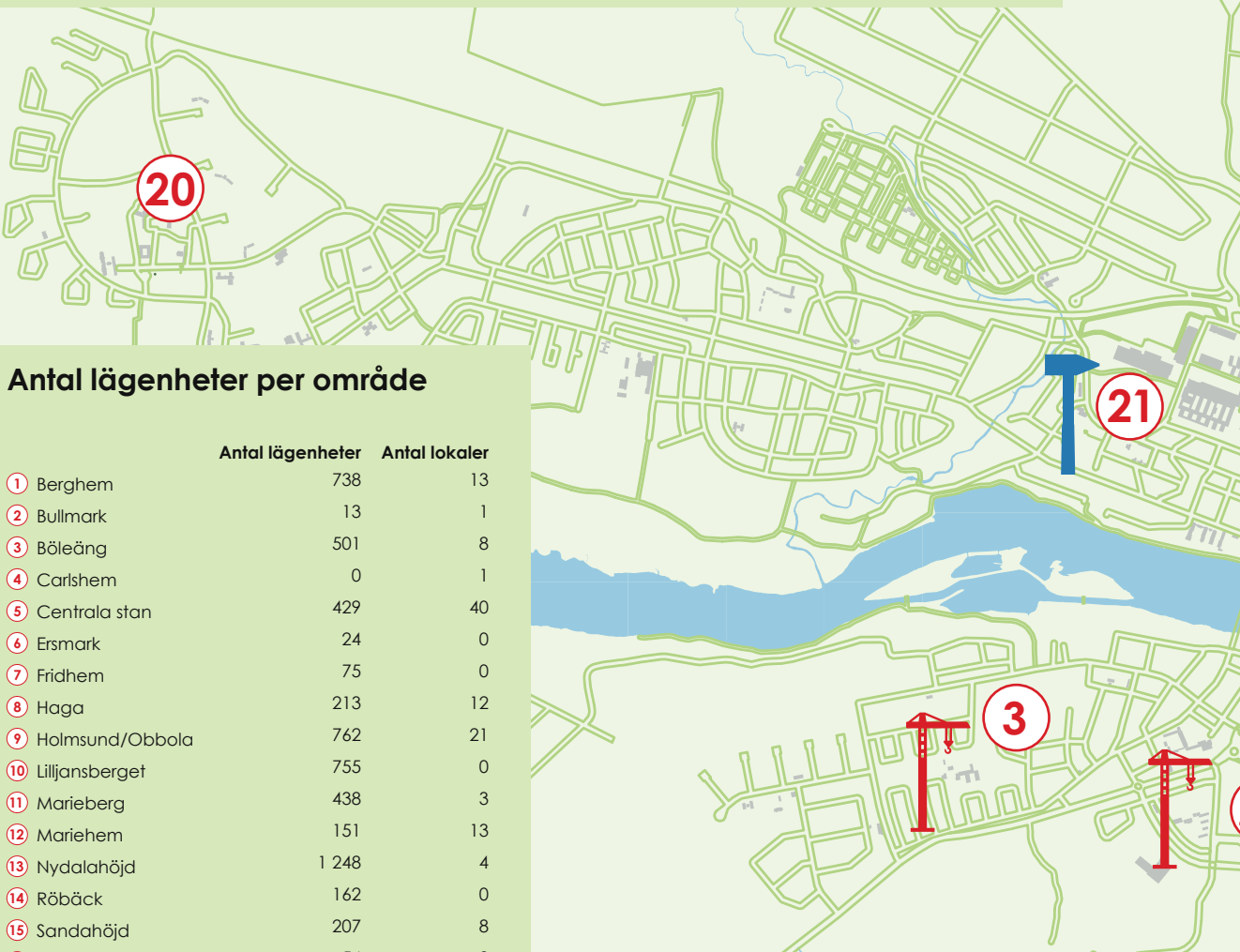
JERKER ERIKSSON, vd Bostaden

”Vi ska fortsätta att vara en betydelsefull aktör på bostadsmarknaden som agerar affärsmässigt med ett stort samhällsansvar. Hållbara hem för alla är betydelsefullt för att staden ska uppnå ökad attraktionskraft och tillväxt. Vi verkar i en stad som vill framåt och utvecklas, vilket vi vill vara en del av – för Umeå och för våra hyresgästers bästa.”



Våra bostadsområden

Bostaden har totalt 14 555 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	738	13
2 Bullmark	13	1
3 Böleäng	501	8
4 Carlshem	0	1
5 Centrala stan	429	40
6 Ersmark	24	0
7 Fridhem	75	0
8 Haga	213	12
9 Holmsund/Obbola	762	21
10 Lilljansberget	755	0
11 Marieberg	438	3
12 Mariehem	151	13
13 Nydalahöjd	1 248	4
14 Röbbäck	162	0
15 Sandahöjd	207	8
16 Sandbacka	54	2
17 Sävar	117	0
18 Tomtebo	327	6
19 Tunnelbacken	791	5
20 Umedalen	718	6
21 Väst på stan	221	6
22 Västra Ersboda	510	8
23 Västteg	0	0
24 Ålidhem	3 998	19
25 Ålidhöjd	241	1
26 Öbacka	781	6
27 Öst på stan	427	7
28 Östra Ersboda	654	7
SUMMA	14 555	197



Nyproduktion

ÖST PÅ STAN
159 lgh
HAGA
82 lgh
BÖLEÄNG
12 lgh
VÄSTTEG
350 lgh
ÅLIDHEM
290 lgh



Större renoveringar

VÄST PÅ STAN
58 lgh
ÖBACKA
269 lgh
BERGHEM
277 lgh
33 lgh
ÖST PÅ STAN
35 lgh
CENTRALA STAN
77 lgh
Marieberg
277 lgh



BULLMARK Ersmark

Sävar

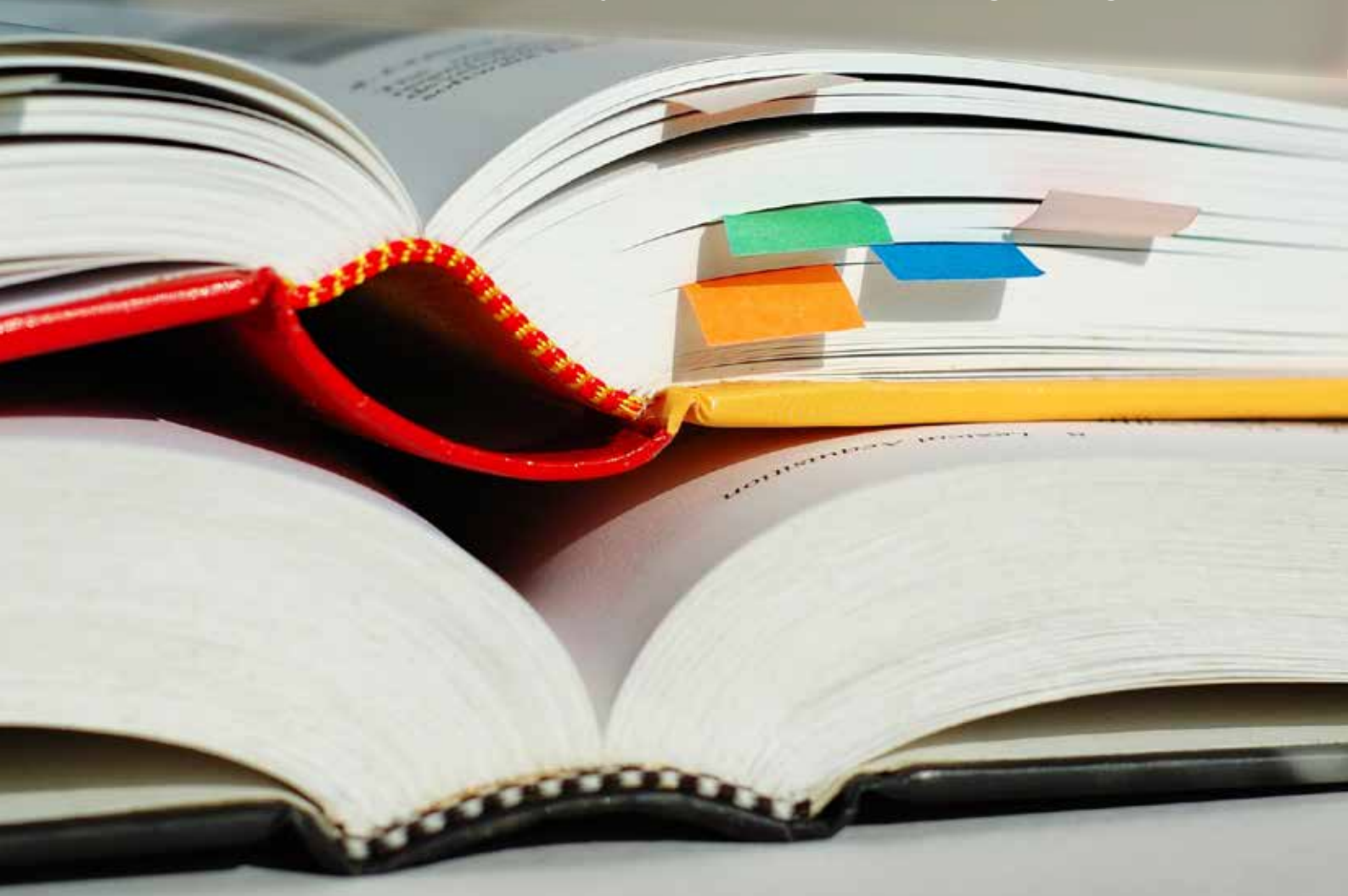
Holmsund/Obbola



Kommande projekt
ÖSTRA
DRAGONFÄLTET
142 lgh
MARIEHEMS C
117 lgh

Läsanvisning

För att underlätta för dig som läser vår års- och hållbarhetsredovisning förklarar vi här hur den är uppbyggd, vilka delar den består av och hur vi följer upp vårt resultat. Trevlig läsning!



Den första delen av vår års- och hållbarhetsredovisning innehåller en summering av det gångna året. Vi har valt att disponera den enligt de fem hållbara målområden i vår fastställda affärsplan för 2018–2022: Hyresgäster och marknad, Hållbarhet och samhälle, Fastigheter, Medarbetare och organisation samt Ekonomi och finans. Varje målområde utgörs av ett eget kapitel där verksamheten under det gångna året beskrivs. I slutet av varje kapitel finns en sammanställning av våra operativa mål och en kort sammanfattning av vad som gjorts för att nå målen. I anslutning till varje mål illustrerar vi grafiskt om målet har uppnåtts eller om arbetet pågår. På sidan 54 finns en summering av våra nyckeltal.

Del två av vår års- och hållbarhetsredovisning utgörs av den finansiella rapporten och innehåller, förutom vårt resultat, bland annat förvaltnings- och revisionsberättelse, granskningsrapport och en förteckning över våra fastigheter.

Sammanslagen års- och hållbarhetsredovisning

Hållbarhet är ett eget målområde i vår affärsplan, men trots det är arbetet med hållbarhetsfrågor integrerat i hela vår verksamhet. Därför har vi också valt att göra en sammanslagen års- och hållbarhetsredovisning istället för att redovisa hållbarhetsarbetet i en separat rapport.

Om Bostaden, vårt uppdrag och sätt att arbeta

Ägardirektiv

Bostaden ägs av Umeå kommunföretag AB och har som uppgift att utveckla Umeås bostadsmarknad. Här är ett 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.
- Bostaden ska bidra till att skapa samarbetsformer med Socialtjänsten i kommunen och Umeå universitet, angående bostadsbehov i deras målgrupper.
- Bostadens långsiktiga direktavkastning på totalt fastighetskapital ska vara lägst fyra procent under perioden.
- Bostadens belåningsgrad ska inte överstiga 50 procent under perioden.

Strategier och mål

Som grund till vår fastställda affärsplan för åren 2018–2022 ligger såväl ett omfattande strategiarbete som våra ägardirektiv. Affärsplanen utgörs av fem hållbara målområden: Hyresgäster och marknad, Hållbarhet och samhälle, Fastigheter, Medarbetare och organisa-

tion samt Ekonomi och finans. Till varje målområde finns både strategier och operativa mål som följs upp under året och här i års- och hållbarhetsredovisningen. Utöver affärsplan och ägardirektiv finns ett tjugotal policyer och riktlinjer som fastställs av Bostadens styrelse. Under året har ett arbete med att se över våra policyer pågått.

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

Ekologisk hållbarhet

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

Exempel på hur vi jobbar med ekologisk hållbarhet:

- Effektivare energianvändning.
- Ställer uppföljningsbara miljökrav vid nyproduktion och renoveringar.



- Skapar incitament till miljövänligt beteende.
- Ökar andelen återvunnet hushållsavfall.
- Ökar cirkulära flöden av material genom att ta kvalitativa beslut baserade på aktuell forskning och kunskap.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet innefattar ekonomisk tillväxt och handlar om att skapa värden långsiktigt och hushålla med resurser. Den ekonomiska tillväxten och de värden Bostaden skapar ska präglas av både den sociala och ekologiska hållbarheten. Som aktiebolag ska vi drivas enligt affärsmässiga principer och konkurrera på samma villkor som privata aktörer.



”Till varje målområde finns både strategier och operativa mål som följs upp under året och här i års- och hållbarhetsredovisningen.”

Exempel på hur vi jobbar med ekonomisk hållbarhet:

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

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

Social hållbarhet

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

Exempel på hur vi jobbar med social hållbarhet:

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

De tre dimensionerna är varandras förutsättningar och stöd – för att bolaget ska utvecklas positivt i framtiden.





VÅRA VÄRDERINGAR

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



Alla människors lika värde

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



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.



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.



Affärsmässighet

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



Kundnära service, dialog och trygghet – för ett bättre Umeå

Bostaden erbjuder hållbara bostäder till flera olika målgrupper och vårt mål är att skapa trygghet åt våra hyresgäster och samhället i stort. Betyg från våra hyresgäster och Umeåborna visar att vi har kommit en bra bit på vägen.

Operativa mål

- Andel Umeåbor positiva till Bostaden (procent)
- NKI (procent)
- Digitalisering av tjänster (per år)
- Antal dialogmöten med hyresgäster och Umeåbor

Strategier

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

Bostaden prisades för god service

Vi jobbar hårt med service och gör ständiga förbättringar. I början av året fick vi ett kvitto på att våra hyresgäster anser att vi gör ett bra jobb när vi mottog pris på Benchmark Event i Stockholm för vår goda service. Priset baserades på resultatet i 2018 års undersökning. Benchmark Event är en årlig tillställning som arrangeras av AktivBo där såväl privata som kommunala bostads- och fastighetsbolag deltar och jämförs.

Bostaden var nominerad i två kategorier – Högsta serviceindex och Största lyft serviceindex och vann i kategorin Största lyft serviceindex.

Bostaden får gott betyg från hyresgäster

Under hösten 2019 genomfördes den årliga kundundersökningen med hög svarsfrekvens. Återigen gav hyresgästerna oss ett gott betyg. I undersökningen betygsätts bland annat bostäderna, bostadsområdena, arbetet med skötsel och servicen.

Vårt NKI – Nöjd kundindex – fortsätter ligga på en hög nivå och resultatet för 2019 var 74, vilket innebär att 74 procent av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss. Många år av arbete med utemiljöförbättringar och satsningar har gett resultat. Kundnöjdheten har ökat rejält jämfört med 2018 inom flera områden som till exempel underhåll av trapphus, skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor samt belysning på gården och nära huset.

För att nå ett högt resultat i kundundersökningen har vi bland annat gjort följande:

- Ökade ronderingar och kontroller av trapphus, soprum, och gemensamma utrymmen.
- Kundnära underhåll som målning och uppfräschning av gemensamma utrymmen.
- Renovering av 16 tvättstugor.
- Utökning av städfrekvens där behov funnits.
- Fokuserat på underhåll och skötsel av befintliga rabatter.
- Genomfört stort utemiljöprojekt på Södra Slevgränd.
- Gjort förbättringar av mötesplatser och lekplatser.
- Jobbat med organisation, bemötande och tillgänglighet vilket är ständigt pågående och den viktigaste processen för måluppfyllelse.
- Genomfört trygghetsvandringar.
- Kontinuerliga träffar med Umeå kommun och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden.
- Påbörjat arbete mot trapphushäng med hjälp av Trygga trappan, polisens koncept för att öka tryggheten i trapphus där obehöriga vistas och skapar otrygghet.
- Förbättringar av belysning på gårdar, i källare med mera.
- Samarbete med Polisen och Brottsförebyggande rådet.
- Infört Huskurage samt utbildat all driftpersonal om våld i nära relationer.

Starkt varumärke

Den varumärkesundersökning som genomförts under året visar att Bostaden har ett väldigt starkt varumärke. Kännedomen om Bostaden är mycket hög och hela 98 procent känner till eller har hört talas om Bostaden. Bland fastighetsbolag/bostadsbolag man känner till har andelen som svarar Bostaden som första namn ökat från 61 till 67 procent jämfört med föregående år.

När det gäller spontan preferens, det vill säga viljan att rekommendera eller vilja bo hos Bostaden, har andelen som nämner Bostaden som första namn ökat från 28 till hela 41 procent. Och

andelen positiva till Bostaden har ökat från 54 till 62 procent.

Undersökningen visar att Bostadens styrka finns i faktorer som ”tryggt och pålitligt”, ”ställer upp vid problem”, ”bra kundservice”, ”välskötta bostadsområden”, ”bostäder för mångfald”, ”kundnära” och ”kompetent personal”.

Ny satsning på ungdomslägenheter

Bristen på hyreslägenheter och ökade krav för att köpa en bostad har lett till att framförallt unga vuxna har svårt att komma in på bostadsmarknaden – särskilt när





”För oss handlar hållbarhet om det pågående och långsiktiga arbetet med ekonomi, miljö och sociala frågor och insikten om att de här sakerna är beroende av varandra.”



det rör sig om den första egna bostaden. Under hösten genomförde Bostaden därför en stor satsning som ska underlätta för ungdomar att hitta sitt första egna boende och öronmärkte 400 lägenheter i hela beståndet för ungdomar mellan 18 och 25 år. Till största delen handlar det om mindre lägenheter med en hyra på mellan cirka 3000 kr och 5000 kr per månad som är anpassade för ungdomar. I framtida nyproduktion ska tio procent av lägenheterna öronmärkas för unga vuxna. Under 2019 har totalt elva ungdomslägenheter släppts för uthyrning.

Införde åldersgräns för bostadskön

I Bostadens kö står i dagsläget cirka 11 000 personer under 16 år. Det innebär att en stor del av kön är inaktuell då man inte får teckna ett lägenhetskontrakt innan man fyllt 18 år. Från och med oktober höjdes därför åldersgränsen för att ställa sig i kö till 16 år. De som redan står i kö sedan tidigare och är under 16 år påverkas inte och får fortsätta stå kvar. Förhoppningen är att ändringen ska leda till en mer aktuell kö med de som verkligen söker bostad.

Sommarvikarier inom vård och omsorg erbjuds boende

I samverkan med Umeå kommun har Bostaden under året erbjudit sommarvikarier ett tidsbegränsat sommarkontrakt på möblerade studentrum i stadsdelen Ålidhem. Hyran på de möblerade studentrummen låg på 3 500 kr per månad.

Tanken är att bostadsbrist inte ska vara avgörande för att komma till Umeå och jobba under sommaren.



Nu får Bostaden mer effektiva system

Bostaden har upphandlat ett nytt verksamhetssystem och under året har det pågått ett intensivt arbete med att byta system. Bytet är omfattande och har krävt stora insatser från såväl Bostadens egna medarbetare som inhyrda konsulter. Systembytet är nödvändigt för att i framtiden kunna integrera nya

digitala lösningar. I och med bytet hoppas vi få ett snabbare, smartare och mer effektivt system som leder till effektiviseringar och smartare användning av resurser. I verksamhetssystemet hanteras kontrakt, bostadssökande, förvaltning av fastigheter, ärendehantering, felanmälan och publicering av lediga objekt.

Fler hyresgäster uppkopplade mot bredbandsnätet

Under året kopplades både Sävar och Ersmark upp mot Bostadens eget öppna nät, Bostnet, vilket innebär att hyresgästerna där själva kan välja vilka leverantörer och tjänster de vill ha. Totalt har nu cirka 14 000 av våra hyresgäster tillgång till bredband via vårt öppna nät.

Bostaden var ett av de första bostadsbolagen i Sverige som satsade på bredband. Redan 1995 kopplades 225 lägenheter upp med fiber och nätverksuttag i ett av våra hus på Umedalen. På den tiden var internetuppkopplingen 64 kbit/s och det tog cirka fem minuter att ladda ned ett fotografi. I dag ligger uppkopplingen på uppemot 1 000 mbit/s.

Första hyresgästerna i framtidens studentrum

Kreativa studion, Västerbottensgården och Aktiva citylyan – det är namnen på tre specialinredda



studentrum som nyblivna Umeåstudenter kunde flytta in i under året. De tre koncepten togs fram som en del i projektet Framtidens studentboende, där studenter fick bidra med insikter och idéer för framtidens boende. Inredare från Ikea tog fram en behovsanalys och skapade tre rumskoncept där nyckelordet var flexibilitet. I Aktiva citylyan har man till exempel satsat på en industriell känsla med moderna material, skrivbord på hjul, stapelbara möbler och smart förvaring.

Folkfest när boulebana invigdes

Nu finns en ny boulebana på Tunnelbacken och hela 150 personer var på plats när den invigdes under sensommaren. Det bjöds på korv och popcorn, vi hade tipspromenad och visade upp kvarterslokalen med bastu och snickeri.

Bostadens vinterljus

För femte året i rad genomförde vi vår populära ljusfestival med ljusinstallationer i fyra bostadsområden. Det här var första året festivalen genomfördes på vintern och gick under namnet Vinterljus. I linje med hållbarhetsarbetet består ljusinstallationerna enbart av LED för att energianvändningen ska hållas nere. Merparten av materialet, som kablar, stolputtag och elcentraler, sparas och återanvänds år efter år. Alla områden som fick en ljusinstallation hade önskats av hyresgästerna i en enkät.

Ljusinstallationer för omtanke

I samband med ljusfestivalen Vinterljus lyses även Bostadens huvudkontor i centrala Umeå upp i rött med anledning av Alla hjärtans dag. Med ljusinstallationen ville vi sprida budskapet om omtanke och ge Umeåborna en varm och god känsla.

Det är inte första gången som Bostaden tänt ljusinstallationer i samband med Alla hjärtans dag. Under 2018 året belystes huvudkontoret Moritzska gården med röda cirkulerande hjärtan och 2017 gjordes en busshållsplats på Mariehem om till en Pusshållsplats med budskapet att ge kärlek till varandra.

Återkommande dialog med hyresgäster

Vi vill att hyresgästerna ska känna en hög grad av trygghet och känsla av samhörighet i våra kvarter och

”Det var lite av en slump att jag hittade just det här studentrummet, men är ju en perfekt lösning.”

använder därför många olika metoder för dialogarbete. Bland annat finns det i våra bostadsområden ett fyrtiotal kvartersråd, ett viktigt forum där hyresgästerna tillsammans med kvartersvärderna ges möjlighet att påverka sitt direkta närområde. Under året har vi dessutom gjort flera riktade dialoginsatser.

Bostadenfika för ökad dialog

Under året har vi genomfört vårt dialogkoncept Bostadenfika i sex bostadsområden: Ålidhem, Haga, Lilljansberget, Böleäng, Ålidhöjd och Nydalahöjd. Ett Bostadenfika är en trevlig och informell träff där vi bjuder på kaffe och fikabröd och berättar om vad som händer i området och hämtar in synpunkter. Konceptet är ett sätt att engagera hyresgästerna och skapa ökad dialog. De hyresgäster som har varit med uppskattar Bostadenfikakonceptet.

Välbesökta områdesdagar på Umedalen och Ersboda

I slutet av augusti arrangerades återigen de populära områdesdagarna på Umedalen och Ersboda. Med allt från loppis och tipsrunda till spännande matcher, ponnyridning, ansiktsmålning, hoppborg och

fiskdamm blev det lyckade dagar med massor av besökare. Ersboda-Bostadendagen arrangeras av Ersboda SK med stöd av Bostaden på Ersängsvallen och hade några tusen besökare.

Umedalendagen arrangerades på Umedalens idrottsplats av Umedalens IF och IBK Dalen i samarbete med Bostaden och besöktes av cirka 1000 personer.

Öppen visning lockade många

Intresset var väldigt stort när vi under hösten visade upp några av de nybyggda lägenheterna i våra nyproduktioner på Haga och Öst på stan. Inom loppet av några timmar visades flera olika lägenhetstyper upp för flera hundra nyfikna besökare.

Bostaden förvärvade Idun 1

Från och med oktober förvärvade vi fastigheten där biblioteket tidigare var beläget från Umeå kommunföretag, efter att under några år ha ansvarat för förvaltningen. Huset inrymmer såväl vanliga hyreslägenheter som affärslokaler. I samband med övertagandet genomförde vi informationsträffar med alla hyresgäster.



HUR NÅDDE VI MÅLEN FÖR HYRESGÄSTER OCH MARKNAD?



Andel Umeåbor som är positiva till Bostaden

Våra kontinuerliga varumärkesundersökningar visar att vårt varumärke är starkt och att Umeåborna är positivt inställda till oss. Andelen positiva har ökat från 54 till 62 procent jämfört med föregående år.

MÅL: 55 %

RESULTAT: 62 %



Nöjd kundindex

Vårt NKI – Nöjd kundindex – ligger på en fortsatt hög nivå. Resultatet för 2019 är 74, vilket innebär att 74 procent av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss.

MÅL: ≥ 72 %

RESULTAT: 74 %



Digitalisering av tjänster

Förutom att vi är med i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ har vi startat ett internt digitaliseringsråd och arbetat med att byta verksamhetssystem under året. Vi har dessutom kopplat upp ytterligare hyresgäster i två av våra ytterområden mot vårt bredbandsnät, bytt ut fasta lösningar och gjort om till molntjänster.

MÅL: ≥ 3 st

RESULTAT: 3 st



Dialogmöten med hyresgäster och Umeåbor

Vi använder många olika metoder för dialogarbete. Under året har vi bland annat jobbat med konceptet Bostadenfika vid sex tillfällen, genomfört områdesdagar i två av våra större bostadsområden samt hållit två lägenhetsvisningar.

MÅL: ≥ 5 st

RESULTAT: 10 st



Vi vill skapa en långsiktig och hållbar framtid för Umeå

En femtedel av Umeås befolkning bor i våra hyresrätter och många fler än så påverkas av våra beslut. För att vi ska lyckas måste vi skapa engagemang för hållbarhetsfrågorna och inspirera fler att följa med på vår hållbarhetsresa.

Operativa mål

- Korrekta hyresförhållanden
– antal återvunna kontrakt
- Antal integrationskapande åtgärder per år
- Trygghetsindex
- Energianvändning per kvm
- Minska CO₂e-utsläpp interna transporter (procent)
- Klimatsmart boende (antal aktiviteter per år)
- Klimatkrav leverantörer (antal upphandlingar)
- Effekttoppar, 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.

Långsiktigt arbete

Hållbarhet är ett svårt begrepp som innehåller många delar. Men det är ett bra ord för att beskriva hur allt hänger ihop. För oss handlar hållbarhet om det pågående och långsiktiga arbetet med ekonomi, miljö och sociala frågor och insikten om att de är beroende av varandra. Vi vill att alla ska ha trygga levnadsvillkor. Ingen Umeåbo ska behöva oroa sig för morgondagen.

Påbörjad hållbarhetsresa

Under året har vi påbörjat en hållbarhetsresa med syftet att få fler att engagera sig i frågor som rör ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. Målet är att skapa trygghet åt hyresgästerna och samhället i stort. Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett uppdrag att arbeta med hållbarhet, men också en möjlighet att göra stor skillnad.

Under året har vi bland annat satsat på en kampanj om allmännyttan och vad vi står för. På 1940-talet var allmännyttans devis ”goda hem åt alla”, i dag är vår vision ”hållbara hem åt alla” som bygger vidare på samma grundidé.

Nya rutiner och utbildningsinsatser

Under hösten har vi jobbat med att se över det hållbarhetsarbete som redan görs i företaget och vilka områden som behöver förbättras genom nya rutiner eller utbildningsinsatser. Målsättningen är att alla på Bostaden ska känna sig lika trygga med vad hållbarhet är och vilka hållbara val de själva kan göra utifrån sina specifika roller. Alla kan bidra, alla spelar roll.

Vi jobbar hårt för att bli tydligare och förmedla vår grundläggande ambition och vill skapa ett bättre Umeå genom gediget hållbarhetsarbete. Det handlar både om vad vi gör på daglig basis och hur vi jobbar på sikt. Alla ska ges möjlighet till hållbara hem.

Hållbara insatser

Vi har redan kommit en bra bit på vår hållbarhetsresa, men mycket återstår att göra. Ett stort arbete som redan är i full gång är Allmännyttans klimatinitiativ, med högt ställda mål inför 2030. Bostaden ska bland ha helt fossilfria transporter och sänka sin energianvändning

med 30 procent. Redan i dag kommer 70 procent av vår fastighetsel från vindkraft.

Bostaden minskar klimatpåverkan

Klimat- och miljöprioriteringar har fått ett större utrymme i vår verksamhet vilket bland annat tydligt framgår i affärsplanen. Det senaste året har det exempelvis inneburit att vår personalstyrka utökats för att kunna jobba ännu mer med energieffektivisering i det äldre bostadsbeståndet samt att vi ökat medvetenheten i företaget kring dessa frågor.

Test med 100 procent förnybar diesel

Som en del i arbetet med att minska vår klimatpåverkan har vi startat ett pilotprojekt med biodieseln HVO100. I projektet testas biodieseln i tio traktorer och tre personbilar. Beroende på utfallet planerar vi även att inkludera åkräsklippare i projektet. Vi kommer endast att använda biodieseln HVO100 som är baserad på hållbara råvaror från Sverige.

Parallellt med att vi ser över bränslemixen för vår maskinpark ska vi även se över våra fordon för att minska antalet och byta ut där det är lämpligt. Redan idag är 30 procent av våra transportbilar elbilar.

Klimatkrav i flera upphandlingar

Ett av målen för att nå ökad hållbarhet är klimatkrav på leverantörer i våra upphandlingar. Vi har bland annat i en upphandling ställt krav om att arbetsmaskiner och fordon ska köras på HVO100 om möjligt. Vi har också i ett av våra projekt ställt krav att entreprenören ska tillhandahålla redovisning av klimatpåverkan från olika produkter och bränsleförbrukning av arbetsmaskiner. Vi har även ställt krav att byggrelaterat avfall ska uppgå till max 20 kg per kvadratmeter. Det hoppas vi ska leda till att användningen av material effektiviseras och därmed minskar behovet av jungfruliga råvaror och dessutom motiverar till mer återbruk.

Utökad textilåtervinning i samarbete med Myrorna

Tack vare ett samarbete med Myrorna har vi nu 35 behållare för textilinsamling i våra bostadsområden. Där kan hyresgästerna lämna kläder, skor och övriga textilier som tas om hand av Myrorna som säljer vidare. I behållarna samlades det in 67 483 kg textilier under 2019, vilket motsvarar cirka 337 415 t-shirtar. Under året har vi utökad med behållare på ytterligare tre adresser: Kullstensgatan, Stipendiegränd och Strombergs väg.

Kultur- och integrationsprojekt

Vi fortsätter att stötta olika kultur- och integrationsprojekt i våra bostadsområden, däribland Kulturhuset Klossen på Ålidhem, El Systemas verksamhet med körer och orkestrar på totalt tre skolor på Ersboda, fotbollsskola med Young boys, Läxhjälpen på Ersängsskolan och kompiskvällar på Ålidhem och Ersboda.

Klädbyttardag

I samarbete med Naturskyddsföreningen ordnades en mycket lyckad klädbyttardag på kulturhuset Klossen under våren. Totalt bytte drygt 100 deltagare cirka 500 plagg med varandra och de plagg som ingen valde skänktes till Röda Korset.

Junis kompiskvällar

Alla barn behöver en rolig fritid och vänner att hänga med. Därför stöttar vi Junis kompiskvällar på Ålidhem och Ersboda. En gång i veckan är alla som vill välkomna att leka och umgås. De ordnar bland annat lekar, tävlingar, film- och pizzakvällar, skoteråkning, halloweenfest och disco.

Junis är nykterhetsrörelsen IOGT-NTO:s juniorförbund i Umeå med cirka 1 500 medlemmar.

Läxhjälpen hjälper elever komma in på gymnasiet

Under året har vi inlett ett samarbete med Stiftelsen Läxhjälpen som möjliggör för elever på Ersängssko-





”Vår förhoppning är att samarbetet med Läxhjälpen ska ge barnen större möjligheter att klara av skolan.”

lan på Ersboda, ett av våra största bostadsområden, att få läxhjälp. Målet är att eleverna ska komma in på gymnasiet och satsningen har gett totalt 15 elever i årskurs åtta och nio en plats i läxhjälpprogrammet.

I samarbete med lärarna får Läxhjälpen kontakt med elever som kan ha nytta av stödet. Två gånger i veckan får ungdomarna träffa sina läxhjälpare – kvalificerade och arvoderade universitetsstudenter från Umeå universitet. Visionen är att alla elever ska få förutsättningar att klara skolan och forma sin egen framtid. Läxhjälpen är helt kostnadsfri för elever och skola, och deras arbete ger resultat. Nationellt har totalt 99 procent av tidigare elever som fått hjälp via Läxhjälpen höjt sina betyg och 84 procent har nått gymnasiebehörighet.

Sedan tidigare finns Läxhjälpen i flera städer i södra Sverige och nu har man även etablerat sig i Norrland med Umeå som första stad.

Vara med – ingen ska behöva vara ensam

Bostaden samarbetar med Umeå BSKT i projektet ”Vara med – ingen ska behöva vara ensam” där målsättningen är att minska den ofrivilliga ensamheten. Umeå BSKT startade upp och driver projektet som bland annat går ut på att spelare utbildas till volontärer av Frivilligcentralen. Spelarna besöker människor i behov av stöd – för umgänge och olika aktiviteter. Tack vare samarbetet med Bostaden har även spelare från två andra idrottsföreningar, Umeå IK och IBK Dalen, utbildats till volontärer.

Som en del i projektet har vi under året spridit information bland våra hyresgäster om hur man bryter ofrivillig ensamhet, bland annat genom anslag i alla trapphus.

Rörelserika skolvägar

På Ersdungens skola på Ersboda i Umeå har ett unikt pilotprojekt genomförts. Tillsammans med skolbarnen och initiativet Change the game har vi skapat Sveriges första

rörelserika skolväg.

Syftet är att minska barns stillasittande och lägga grunden till ett långt och rikt liv. Tillsammans har man byggt klätterställningar, balansbanor och cykelhinder som motiverar barnen att röra sig på olika sätt och tacka nej till bilskjutsen på morgnarna.

Projektet blev mycket lyckat och konceptet visar sig användbart, men det blev också tydligt att nuvarande rekommendationer för lekplatsutrustning begränsar möjligheten att skapa miljöer som utvecklar rörelserikedom. Det finns ett tydligt behov av vidare dialog med berörda sektorer och aktörer utifrån perspektiven ”så säkert som möjligt” eller ”så säkert som nödvändigt”.

Vi är nöjda över resultatet och hoppas att andra verksamheter nu vill utveckla insatser inom området rörelserika skolvägar och att pilotprojektet skapar forum där olika aktörer tillsammans kan jobba med att utveckla Umeå till att bli en ännu mer rörelserik och hållbar stad.



Krafttag för rättvisare uthyrning

Under året har vi med utökade resurser trappat upp arbetet med olovlig andrahandsuthyrning. Målet är att få ned antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder. Arbetet har gett gott resultat då vi frigjort totalt 150 lägenheter, varav 125 studentbostäder och 25 vanliga lägenheter, till vår bostadskö.

Under hösten fick samtliga hyresgäster även information om den nya lagstiftningen kring olovlig andrahandsuthyrning som började gälla 1 oktober och vilka konsekvenser den kan medföra.

Tryggare områden

Det ska kännas tryggt i våra bostadsområden och därför genomför vi årligen trygghetsvandringar tillsammans med kommunen, Brottsförebyggande rådet, Polisen och representanter från kvartersråden. Där undersöks vilka platser som behöver förbättras. Syftet

är att våra hyresgäster ska känna sig trygga i sitt område och förebygga att någon utsätts för fara eller risk.

Boverket, Brottsförebyggande rådet och Tryggare Människligare Göteborg har tagit fram en nationell vägledning för trygghetsvandringar som ligger till grund för vårt arbete. Vi använder dessutom resultatet från vår årliga kundundersökning för att identifiera det eller de områden som trygghetsvandringen ska fokusera på. Efter en trygghetsvandring tar vi, i samråd med våra samarbetsparter, fram en handlingsplan. Vissa insatser kan göras omgående medan andra kräver större planering.

Under 2019 genomfördes trygghetsvandringar på Tomtebo. Efter vandringarna vidtogs flera åtgärder för ökad trygghet som till exempel beskärning av träd och buskar som skymmer ljuskällor, kompletterande belysning och fler ljuskällor samt byte av armaturer.

Utbildning om våld i nära relationer

Vi har under flera år arbetat med att förebygga brott i anslutning till våra hus, till exempel genom att ha bra belysning och genom att genomföra trygghetsvandringar. För ett år sedan inleddes även ett samarbete med Polisen och Huskurage, där bland annat anslag med information om hur man som granne ska gå tillväga om man misstänker våld sattes upp i alla trapphus.

Under 2019 har arbetet fortsatt bland annat i form av utbildning av Centrum mot våld och Polisen för alla kvartersvärdar. Kvartersvärdarna fick lära sig hur de kan agera om de misstänker våld i nära relationer bland våra hyresgäster.

HUR NÅDDE VI MÅLEN FÖR HÅLLBARHET OCH SAMHÄLLE?



Korrekta hyresförhållanden

Under året har arbetet med olovlig andrahandsuthyrning lett till att vi frigjort totalt 125 studentbostäder och 25 vanliga lägenheter till vår bostadskö.

MÅL: > 100 st RESULTAT: 150 st



Integrationskapande åtgärder

Vi stöttar föreningen Young Boys egen fotbollsskola Football Academy – en satsning som även ger deltagarna sommarjobb efter avslutad fotbollsskola. Varje år erbjuder vi också ensamkommande flyktingungdomar sommarjobb och totalt har vi under året sysselsatt 36 ungdomar. Vi stöttar även verksamheter som främjar integrationskapande nätverk – bland annat via kulturhuset Klossen.

MÅL: 4 st RESULTAT: 4 st



Trygghetsindex

Vi genomför kontinuerliga träffar med Umeå kommun och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden. Varje år görs även trygghetsvandringar. Vi har dessutom infört Huskurage och utbildat alla våra kvartersvärdar i hur de ska agera vid misstanke om våld i nära relationer bland våra hyresgäster.

MÅL: > 80 RESULTAT: 82,3



Energianvändning

De viktigaste satsningarna under året när det gäller energianvändning, är de energioptimeringar som våra drift- och energitekniker genomfört samt de projekt som inneburit ventilationsbyten och effektivare installationer i till exempel tvättstugor och belysning. Vår minskade energianvändning motsvarande 180 villor i Umeå.

MÅL: 135 kWh/kvm
RESULTAT: 133 kWh/kvm



Minska CO₂e-utsläpp interna transporter

Under året har CO₂e-utsläppet i våra interna transporter minskat med cirka två procent. I vår bilflotta har vi 21 elbilar och arbetet med att utöka antalet elbilar fortsätter även framöver.

MÅL: 5 % RESULTAT: 2 %



Aktiviteter för klimatsmart boende

Vi jobbar med klimatsmart boende på flera olika sätt – bland annat har vi i samarbete med Naturskyddsföreningen genomfört en klädbyttardag och sponsrat en cykelfest. Vi har även deltagit i LEK3 – ett samverkansprojekt för minskad energianvändning där även hyresgäster varit involverade. Dessutom har vi i samråd med Myrorna behållare för klädinsamling i flera av våra områden och har tillhandahållit en lokal till en cykeljunta.

MÅL: ≥ 3 st RESULTAT: 5 st



Klimatkrav i upphandlingar

Vi har ställt krav om att arbetsmaskiner och fordon ska köras på HVO100 om möjligt och att entreprenörer ska tillhandahålla redovisning av klimatpåverkan från olika produkter och bränsleförbrukning av arbetsmaskiner. Vi har även ställt krav att byggrelaterat avfall ska uppgå till max 20 kg per kvadratmeter.

MÅL: 0 st (MÅL 2022: ≥ 2 st) RESULTAT: 3 st



Effekttoppar, antal fastigheter

Under året har vi inlett ett samarbete med Umeå Energi där vi strategiskt ser över och identifierar de fastigheter som är mest lämpade att arbeta med när det gäller effekttoppar.

MÅL: 5 st RESULTAT: 10 st

A photograph of two construction workers in high-visibility yellow jackets and hard hats. The worker on the left is wearing a white hard hat and is gesturing with his hands while talking to the worker on the right, who is wearing a red hard hat. They are standing on a construction site with a blue metal fence in the foreground and trees in the background. The text is overlaid on the bottom left of the image.

Hållbar samhälls- och boendeutveckling

Bostaden är hela Umeås bostadsbolag och vår främsta uppgift är att bidra till att utveckla bostadsmarknaden och göra Umeå till en attraktiv ort. Under 2019 har vi haft nästan 300 nya lägenheter i produktion och vi har renoverat till en kostnad av drygt 300 miljoner kronor. Vi bygger ett bättre och mer hållbart Umeå.

Operativa mål

- Pågående nyproduktion av lägenheter, snitt per år över tid
- Antal färdiga planer för befintliga områden/fastigheter
- Inflyttning i nyproduktion från andra upplåtelseformer (procent)
- Enkelrum med uthyrningsgrad (procent)
- Antal tillkommande Seniorboende plus-lägenheter

Strategier

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

Flera nyproduktioner

Behovet av bostäder i Umeå är stort och Bostaden är en viktig aktör som jobbar hårt för hållbar samhällsutveckling och för att bidra till ett bättre Umeå. Under året har vi färdigställt två stora nyproduktionsprojekt – Öst på stan med totalt 159 lägenheter och Haga med 82 lägenheter. På Böleäng har vi under året även byggt ett serviceboende med totalt tolv lägenheter som hyrs av Umeå kommun.

Vi har även upphandlat och påbörjat produktionen av 286 lägenheter på Ålidhem. Det blir ettor till fyror, men framför allt tvåor.

Här använder vi oss av byggvarubedömningen och allt som används och byggs in i husen kommer att registreras. På området byggs även ett stort parkeringshus med plats för nästan 400 bilar.

Dessutom pågår förberedelser för ett jättestorprojekt på Västteg där vi erbjuder hållbart boende för alla generationer. Totalt byggs cirka 350 lägenheter fördelade på 110 traditionella hyreslägenheter där tio procent av lägenheterna går till ungdomar mellan 18 och 25 år, cirka 140 Seniorboende plus-lägenheter för seniorer från 60 år och på uppdrag av Umeå kommun byggs också ett vård- och

omsorgsboende med 120 lägenheter. Området beräknas stå klart 2023.

Vi förbereder även för att bygga två större flerfamiljshus med cirka 140 hyreslägenheter på Östra Dragonfältet – en moderniserad variant av de forna regementsbostäderna. Det byggs även ett underjordiskt varmgarage med cirka 100 bilplatser. Utvecklingen av Östra Dragonfältet ligger i linje med kommunens översiktsplan och handlar om att förtäta staden och bygga fler lägenheter för att möta Umeås ökande behov av bostäder. En tät stad innebär kortare avstånd och ger de bästa förutsättningarna

”Vi vill göra saker som kan utveckla Umeå och är övertygade om att ökade flyttkedjor är samhällsnyttiga.”

för att öka andelen cyklister och fotgängare i förhållande till bilister. Den fortsatta utvecklingen av Östra Dragonfältet är en del i den hållbara stadsutvecklingen.

Satsning på seniorer

Behovet av bostäder för äldre är stort och inom en tioårsperiod bedöms antalet personer över 80 år öka med 65 procent. Bostaden satsar hårt på att tillgodose behoven från en ökad andel äldre och förutom vår stora satsning på Västteg, ska vi även bygga seniorlägenheter på Mariehems centrum. Målet är att skapa en tilltalande bostadsmiljö som även stärker området kring Mariehems centrum och gör det till en mer attraktiv stadsdel. Byggestarten är beräknad till 2022 och området ska stå klart 2024.

Under året har 30 befintliga lägenheter på Axtorpsvägen byggts om till Seniorboende plus-lägenheter – Bostadens nya koncept för seniorer. Dessutom har fyra nya lägenheter byggts till i fastigheten.

Samhällsnyttiga flyttkedjor

Bostaden genomförde under året ett projekt för att skapa samhällsnyttiga flyttkedjor genom att erbjuda

hyresgäster i stora lägenheter med relativt låga hyror att flytta till några utvalda lägenheter i ett av våra nyproducerade hus. Tanken var att frigöra ett antal större och billigare lägenheter till en ny generation hyresgäster som varken kan eller vill betala för en nyproducerad lägenhet – och samtidigt ge bättre tillgänglighet, så som hiss, för de hyresgäster som valde att flytta. Intresset för erbjudandet var relativt stort och nio hyresgäster valde att nappa på erbjudandet.

Braska ska stoppa vindsbränder

Under året har Bostaden tillsammans med Länsförsäkringar Västerbotten jobbat för att ta fram en ny byggnadsstandard – Braska – som ska minimera risken för den typ av brandspridning som inträffade i en av Bostadens fastigheter på Tomtebo under 2018. Med Braska Vind hoppas Bostaden sätta en ny standard för brandskydd i fastigheter, något som kan spara stora utgifter på sikt, och inte minst ge tryggare boenden. För att ta fram Braska har Bostaden och Länsförsäkringar anlitat två oberoende konsulter och utifrån dessa utredningar





tagit fram tolv kompletterande och skadeförebyggande åtgärder. Det övergripande syftet är att på sikt få till en ändring i Boverkets byggregler, så att dessa åtgärder blir standard i nybyggnationer. Flera av punkterna kan även genomföras på existerande byggnader och göra stor skillnad. Men framför allt har man undersökt hur det går att göra nybyggen betydligt mer brandsäkra till en förhållandevis låg kostnad.

Mariehems centrum har blivit mer levande än någonsin

Bostaden har länge jobbat aktivt för att utveckla Mariehems centrum. Bland annat har vi fyllt den tidigare Ica-butiken med en ny Coop-butik, samt byggt en träffpunkt för seniorer i området tack vare det nybildade allaktivitetshuset på drygt 1 000 kvadratmeter som kommunen tillsammans med Frivilligcentralen och Pro har börjat fylla med aktiviteter. I huset finns många faciliteter, bland annat fem större konferensrum, café, samlingsrum för upp till cirka 150 personer samt dans/gymnastiklokal i källaren. Under året har det på Mariehems centrum startats en ny kemtvätt som i viss omfattning även kommer att erbjuda skråraderi.

Funktionsrätt med sina drygt tjugo medlemsföreningar och cirka 5 000 medlemmar har även slagit upp porten till helt nyrenoverade lokaler i anslutning till Coop. Dessutom har en naprapat flyttat in i fina lokaler i anslutning till aktivitetshuset.

Alternativ uppvärmning med bergvärme

Under året har vi genomfört ett energiprojekt med alternativ uppvärmning i form av bergvärme för ett femtiotal lägenheter i Obbola. De befintliga värmeanläggningarna med elpannor har bytts och vi har installerat effektiva värmepumpar, något som innebär energieffektivare anläggningar. Åtgärderna innebär minskad energianvändning och reducerat utsläpp av växthusgaser plus att hyresgästerna har fått en trygg värmeförsörjning. De stora fördelarna med bergvärme är att vi kraftigt minskar användningen av elkraft. Vi räknar med att det här ska ge en total energibesparing på nästan 340 000 kWh per år.

Nya ventilationslösningar på Pedagoggränd

På Pedagoggränd genomförs en stor renovering av cirka 200 lägenheter

där vi som en åtgärd installerar helt nya energismarta ventilationssystem. Det är ett så kallat FTX-system (frånluft, tilluft, återvinning) som bland annat ger bättre inomhusklimat och är viktigt ur hållbarhetssynpunkt eftersom det sparar mycket energi. Det nya ventilationssystemet tillsammans med övriga åtgärder, till exempel byte av värmesystemet och byte av fönster, gör även att komforten i lägenheterna blir bättre.

Byte av låssystem för säkrare hantering av nycklar

Under 2018 påbörjade vi ett projekt med att byta låscylindrar, från mekaniska låssystem till iLOQ – ett digitalt låssystem med hög säkerhet. Fördelen med det nya systemet är att hanteringen av nycklar blir lättare och framför allt mycket säkrare. Om

en hyresgäst tappar sina nycklar kan kvartersvärden spärra dem i systemet och sedan i cylindern. På så sätt kan vi säkerställa att borttappade nycklar inte går att använda. Vi har monterat drygt 6000 cylindrar och programmerat drygt 10 000 nycklar i totalt 22 områden.

Satsning på energieffektiva belysningsbyten

Vi har under året gjort en satsning och bytt ut gamla och energikrävande lysrörsarmaturer i trapphus och korridorer till energieffektiva, rörelsestyrda LED-armaturer. Vi har även bytt stolparmaturer till LED för bättre ljus till lägre energianvändning. En viktig effekt av bättre ljus är att vi får en större trygghetskänsla hos våra hyresgäster.



HUR NÅDDE VI MÅLEN FÖR FASTIGHETER?



Pågående nyproduktion

Under året har vi färdigställt två stora nyproduktioner – Öst på stan med totalt 159 lägenheter och Haga med 82 lägenheter. Vi har även byggt till fyra Seniorboende plus-lägenheter i vårt ombyggnadsprojekt på Axtorpsvägen samt upphandlat och påbörjat produktionen av 286 lägenheter på Ålidhem.

MÅL: 180 st i snitt per år

RESULTAT: 291 st pågående



Planer för befintliga områden och fastigheter

Under året har vi färdigställt totalt fyra områdesplaner.

MÅL: 4 st

RESULTAT: 4 st



Inflyttning i nyproduktion från andra upplåtelseformer

Totalt kom 20 procent av de nyinflyttade i våra nyproduktioner under året från annan upplåtelseform, varav 13 procent från villa och sju procent från bostadsrätt.

MÅL: 25 %

RESULTAT: 20 %



Uthyrningsgrad på enkelrum

Totalt har 97,4 procent av våra enkelrum i studentkorridor varit uthyrda under året, mot 95,6 procent året innan.

MÅL: 97 %

RESULTAT: 97,4 %



Tillkommande Seniorboende plus-lägenheter

Under året har vi påbörjat ett projekt med att tillskapa 34 Seniorboende plus-lägenheter på Axtorpsvägen. Dessutom projekterar vi för 140 Seniorboende plus-lägenheter på Västteg.

MÅL: 0 st (MÅL 2022: 250 st) RESULTAT: 0 st

Våra projekt

Med ett stort fastighetsbestånd följer också ett stort ansvar att hålla fastigheterna i gott skick. Vi vill att våra hus ska hålla länge. Under året har vi både avslutat och påbörjat nya stora nyproduktionsprojekt samtidigt som vi också har satsat stort på underhåll i våra befintliga fastigheter.

NYPRODUKTION



Västteg är ett av våra hittills största nyproduktionsprojekt och även det första projektet som planeras och projekteras helt utifrån ett hållbarhetsprogram.

NYPRODUKTION VÄSTTEG

- 100 hyresrätter
- 140 Seniorboende plus
- Vård- och omsorgsboende 120 platser
- Totalt 350 lägenheter
- Byggstart sommaren 2020
- Alla inflyttade 2024



ÖST PÅ STAN

Östra Norrlandsgatan

BOSTADSTYP: Vanliga lägenheter

ANTAL LÄGENHETER: 159

BYGGSTART: 2017

ALLA INFLYTTADE: Juli 2019



BÖLEÄNG Tranbärsvägen

BOSTADSTYP: Serviceboende

ANTAL LÄGENHETER: 12

BYGGSTART: 2018

ALLA INFLYTTADE: Augusti 2019



ÖSTRA DRAGONFÄLTET Ridvägen

BOSTADSTYP: Vanliga lägenheter

ANTAL LÄGENHETER: 142

BYGGSTART: 2020

ALLA INFLYTTADE: 2022



HAGA Tuvgränd

BOSTADSTYP: Vanliga lägenheter

ANTAL LÄGENHETER: 82

BYGGSTART: 2017

ALLA INFLYTTADE: September 2019



ÅLIDHEM Magistervägen

BOSTADSTYP: Vanliga lägenheter

ANTAL LÄGENHETER: 290

PARKERINGSHUS: 400 platser

BYGGSTART: 2020

ALLA INFLYTTADE: 2023



MARIEHEM Mariehems centrum

BOSTADSTYP: Seniorlägenheter

ANTAL LÄGENHETER: 117

BYGGSTART: 2022

ALLA INFLYTTADE: 2024

STÖRRE RENOVERINGAR

VÄST PÅ STAN Lundavägen, Storgatan och Västra Prinsgatan

TYP AV RENOVERING: Nya ventilationssystem med till- och frånluft, utvändigt målning och byte av vindstakkupor.

ANTAL LÄGENHETER: 58

NÄR ALLT SKA VARA KLART: Avslutades 2019

ÖBACKA Öbackavägen och Östra Strandgatan

TYP AV RENOVERING: Badrums- och tvättstugerenovering, nya entrépartier som även utrustas med taggsystem.

ANTAL LÄGENHETER: 269

NÄR ALLT SKA VARA KLART: Avslutades 2019

BERGHEM Axtorpsvägen

TYP AV RENOVERING: Det gamla serviceboendet byggs om till Seniorboende plus-lägenheter. Dessutom bygger vi till 4 nya lägenheter. I huset skapar vi samvaroytor med gemensamhetskök och aktivitetsrum. Utanför samvarorummet finns en stor balkong som ansluter mot en ny uteplats.

ANTAL LÄGENHETER: 33.

NÄR ALLT SKA VARA KLART: 2020

ÖST PÅ STAN Östra Norrlandsgatan

TYP AV RENOVERING: Omfattande renovering där hyresgästerna evakueras.

Vi renoverar stammar och badrum, byter fönster, drar ny el, fräschar upp trapphus och källare samt dränerar, bland annat.

ANTAL LÄGENHETER: 35

NÄR ALLT SKA VARA KLART: 2020

VÄSTRA ERSBODA Måttgränd och Snipgränd

TYP AV RENOVERING: Badrumsrenovering där vi bland annat säkrar upp elen, drar nya rör och renoverar ytskikten. Vi fräschar även upp tvättstugorna och vattensäkrar samt byter blandare i köken.

ANTAL LÄGENHETER: 84

NÄR ALLT SKA VARA KLART: 2020

CENTRALA STAN Västra Kyrkogatan och Västra Norrlandsgatan

TYP AV RENOVERING: Stamrenovering där vi byter avloppsrören och fräschar upp ytskikten i badrummen, byter lägenhetsdörrar och fönster, sätter in nytt ventilationssystem, inför portkod, renoverar taket och ser över tvättstugan.

ANTAL LÄGENHETER: 77

NÄR ALLT SKA VARA KLART: 2020

ÖST PÅ STAN Häradshövdingegatan, Östermalmsgatan och Norrlandsgatan

TYP AV RENOVERING: Komplet elrenovering med byte av ledningar, uttag, centraler och strömbrytare.

ANTAL LÄGENHETER: 80

NÄR ALLT SKA VARA KLART: 2020

MARIEHEM Mariehemsvägen

TYP AV RENOVERING: Renovering av elcentraler, ledningar och uttag.

ANTAL LÄGENHETER: 86

NÄR ALLT SKA VARA KLART: 2020

ÅLIDHEM Pedagoggränd

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.

ANTAL LÄGENHETER: 90 lägenheter på etapp 1, Pedagoggränd 3 och 105 lägenheter på etapp 2, Pedagoggränd 11

NÄR ALLT SKA VARA KLART: 2021

MARIEBERG Björnvägen och Rådjursvägen

TYP AV RENOVERING: Omfattande badrumsrenovering. Projektet sker i fyra etapper, med start hösten 2018.

ANTAL LÄGENHETER: 377

NÄR ALLT SKA VARA KLART: 2021

TOMTEBO Älvans väg

TYP AV RENOVERING/PROJEKT: Återuppbyggnad efter brand 2018.

ANTAL LÄGENHETER: 15

NÄR ALLT SKA VARA KLART: 2019



Människorna som gör Bostaden

Det är medarbetarna i Bostaden som tillsammans skapar kulturen och gör Bostaden till det vi är, en organisation som bidrar till bättre boendemiljöer i Umeå. Därför försöker vi tillvarata varje medarbetares kompetens på bästa sätt.

Operativa mål

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

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.

Bostaden – ett "Great Place to Work"

För att våra medarbetare ska trivas och må bra tror vi på att jobba med ständiga förbättringar. Därför gör vi regelbundet medarbetarundersökningar som ger oss en bild över vad vi gör bra och vad vi behöver arbeta hårdare med. Under året gjordes medarbetarundersökningen i samarbete med det globala undersökningsföretaget Great Place to Work. Undersökningen ger en helhetsbild över kulturen i organisationen, ger oss verktygen att skapa en hälsofrämjande arbetsplats och vi får möjlighet att jämföra oss med andra ambitiösa arbetsgivare i Sverige. Resultatet gav oss ett kvitto på att våra medarbetare trivs och är stolta över vad vi åstadkommer. Medarbetarna känner engagemang i arbetet samt har en sund organisatorisk och social arbetsmiljö. Vi är glada över certifieringen "Great Place to Work", som visar att vi uppfyller specifika krav på kulturskapande aktiviteter och att vi fått höga betyg i medarbetarnas utvärdering.

En naturlig del

Under flera år har vi arbetat aktivt med företagets värdegrund, för att den ska vara levande och synas i allt vi gör. Värdegrunden: Alla människors lika värde, omtanke,

öppenhet och affärsmässighet, ska fungera som ett stöd och en ledstjärna att arbeta utifrån. Alla nya medarbetare introduceras i det förhållningssätt som vi vill ska genomsyra Bostaden.

Jämställdhet viktig del i hållbarhetsarbete

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

En utmaning för Bostaden är att få kvalificerade sökande av båda könen vid varje rekrytering. Vi arbetar för en jämn könsfördelning inom alla yrkesgrupper. Det gör vi bland annat genom att

- 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

- se över bildspråk och ordval i platsannonser
- följa upp fördelning av kompetensutvecklingstimmar för att säkerställa att de fördelas jämnt
- eftersträva jämn representation av kvinnor och män i olika sammanhang, till exempel fokusgrupper och projekt.

Arbetsmiljö och hälsa viktig för ett hållbart arbetsliv

God hälsa och arbetsmiljö skapar förutsättningar för att kunna prestera på jobbet och samtidigt ha en meningsfull fritid. Vi har under flera år satsat på åtgärder för friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv. Det gör vi både genom att stärka medarbetare och chefer i hur de själva kan värna sin hälsa genom livsstil, och genom att skapa en arbetsmiljö som präglas av psykosocial och fysisk trygghet. Många aktiviteter är återkommande, så som hälsodagen då alla medarbetare får ta del av en inspirerande föreläsning och ett stort urval av prova-på-aktiviteter. En viktig aspekt av dagen är också att vi träffas och umgås utan våra yrkesroller, i träningskläder. Under 2019 har alla medarbetare erbjudits en hälso- och arbetsmiljöprofil med provtagning, hälsosamtal och bedömning av fysioterapeut.



”90 procent av våra medarbetare tycker att Bostaden är en mycket bra arbetsplats.”



Chefer har genom utbildning ökat sina kunskaper i det systematiska arbetsmiljöarbetet och genomförande av riskbedömningar. En omfattande arbetsmiljökartläggning med efterföljande workshops och förändringar i arbetssätt har genomförts i en arbetsgrupp som visade tecken på ohälsa.

Effekten av satsningarna syns i en låg sjukfrånvaro och nöjda medarbetare.

Kompetensutveckling

För att verksamheten ska utvecklas i takt med omvärlden behöver medarbetarna möjlighet till kontinuerlig kompetensutveckling. Under året har vi bland annat genomfört företagsövergripande utbildningar i att bemöta hot och våld samt lära sig hjärt- och lungräddning. Vi har också medarbetare som fått utbildning i förebyggande stresshantering och handhavande av olika typer av maskiner och utrustning.

Vi har under året omarbetat processen för lönesättning tillsammans med facken. För att öka tydligheten har vi förändrat årshjulet och tagit fram nya mallar för medarbetarsamtal och prestationssamtal samt skalat ner beskrivningen av våra lönekriterier.

Kompetensförsörjning

Vi verkar på en konkurrensutsatt arbetsmarknad och det är flera branscher som söker medarbetare med samma kompetens. Genom intern rekrytering drar vi fördel av att få en person som redan kan och trivs i företaget samtidigt som medarbetaren

får möjlighet att växa i nya utmaningar. Men i den snabba utvecklingen behöver vi också komplettera verksamheten med nya förmågor och kunskaper. Under 2019 har vi till exempel förstärkt organisationen med en jurist som arbetar för att minska andelen olovliga hyreskontrakt samt energitekniker som fokuserar på energioptimering av våra fastigheter. Totalt har tolv tjänster tillsatts under året och för sommaren anställdes över 65 vikarier.

Under ett år är det många fler än våra anställda som sysselsätts i vår verksamhet. 2019 gjorde närmare 20 studenter praktik inom olika verksamheter. Under sommaren feriearbetade 27 ungdomar, de flesta i åldrarna 16–17 år, med skötsel av utemiljön.

I samarbete med Umeå kommun tog vi under sommaren emot 36 ungdomar, åtta av dem var ensamkommande. De andra ungdomarna sysselsattes i ett samarbetsprojekt mellan Bostaden, Athena fritidsgård och Young Boys FC med att göra det område där de själva bor finare. Ett mycket uppskattat projekt som vi hoppas ska leda till att man värnar mer om sitt eget bostadsområde.

Vi jobbar på olika sätt för att visa upp såväl fastighetsbranschen som Bostaden som arbetsgivare för potentiella framtida medarbetare. Att ta emot praktikanter och feriearbetare är ett bra sätt. Vi deltar också på arbetsmarknadsmässor, tar emot studiebesök och samarbetar med utbildningsanordnare, andra arbetsgivare och branschorganisationer.

HUR NÅDDE VI MÅLEN FÖR MEDARBETARE OCH ORGANISATION?



Långtidsfrisk

Vi satsar på flera olika åtgärder för friska medarbetare. En årligen återkommande åtgärd är hälsodagen då alla medarbetare får ta del av en inspirerande föreläsning och ett stort urval av prova-på-aktiviteter.

MÅL: > 65 % RESULTAT: 62,4 %



Sjukfrånvaro

Alla medarbetare har erbjudits en hälso- och arbetsmiljöprofil med provtagning, hälsosamtal och bedömning av fysioterapeut. Chefer har utbildats för att öka sina kunskaper om systematiskt arbetsmiljöarbete och riskbedömningar.

MÅL: < 4 % RESULTAT: 3,6 %



Medarbetarindex och Medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare

Under året har vi genomfört undersökningar både med Great Place to Work och Previa. De har gett oss en helhetsbild av kulturen i organisationen och hur hälsan och arbetsmiljön ser ut. Resultaten visar att våra medarbetare trivs och är stolta över vad vi åstadkommer. De känner engagemang i arbetet och har en sund organisatorisk och social arbetsmiljö. Vårt goda resultat har gett oss certifieringen "Great Place to Work".

MEDARBETARINDEX
MÅL: ≥ 80 % RESULTAT: 81 %

BOSTADEN SOM ARBETSGIVARE
MÅL: ≥ 88 % RESULTAT: 91 %



Etnisk mångfald

I samarbete med Umeå kommun tog vi under sommaren emot 36 ungdomar, åtta av dem var ensamkommande. De andra ungdomarna sysselsattes i ett samarbetsprojekt med Athena fritidsgård och Young Boys FC med syfte att göra området där de själva bor finare.

MÅL: 8 % RESULTAT: 7,6 %



Könsfördelning

Vårt jämställdhetsarbete styrs, förutom av diskrimineringslagen, även av vår jämställdhets- och mångfaldspolicy. Vi arbetar för en jämn könsfördelning inom alla yrkesgrupper, bland annat genom att 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, se över bildspråk och ordval i platsannonser, följa upp fördelning av kompetensutvecklingsstimmar för att säkerställa att de fördelas jämnt och eftersträva jämn representation av kvinnor och män i olika sammanhang, till exempel fokusgrupper och projekt.

MÅL: 36 % kvinnor, 64 % män

RESULTAT: 35 % kvinnor, 65 % män

Långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling

Ekonomisk hållbarhet är nyckeln till att kunna arbeta med social och ekologisk hållbarhet i ett växande Umeå. Vår ekonomiska präglas av långsiktighet och resurseffektivitet och resultatet från den operativa verksamheten visar att vi följer vår plan för ekonomisk utveckling.



Operativa mål

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

Strategier

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

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

Utvecklingen av finansnettot under året

Bostadens finansnetto uppgick till -62 (-68) mnkr. Under året har skulden ökat med 162 mnkr och den genomsnittliga låneräntan har sjunkit

från 2,4 procent till 2,0 procent. Allt sammantaget har det finansiella nettot förbättrats med 6 mnkr.

Soliditet

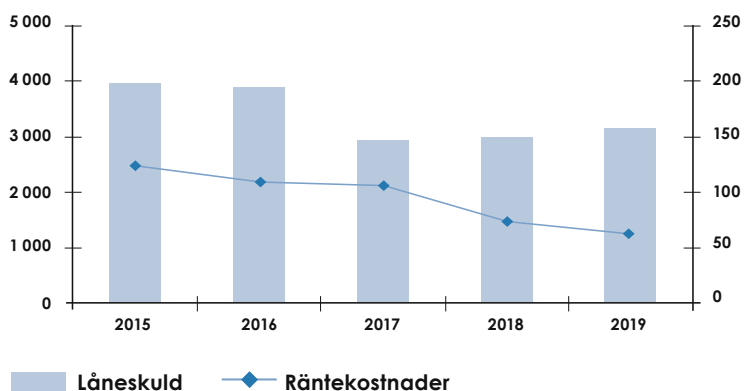
Hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder innebär att soliditeten sjunkit något jämfört med föregående år. Vid årets slut uppgick den till 43,1 (43,8) procent. Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga

50 procent av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 24 (24) procent.

Likviditet

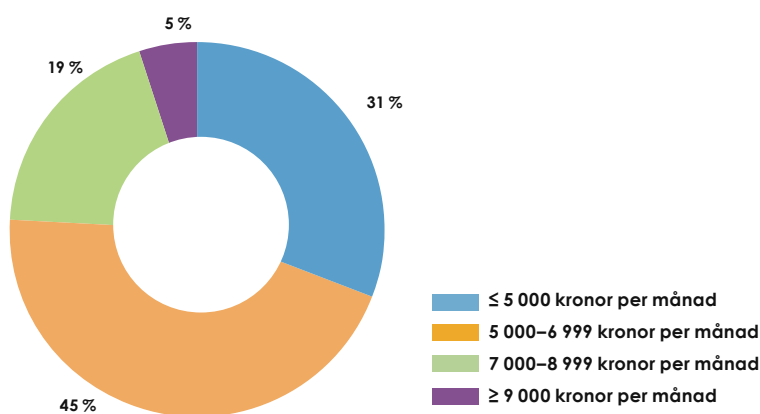
Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 0 (0) mnkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 158 (320) mnkr.

LÅNESKULD OCH RÄNTEKOSTNAD I MNKR

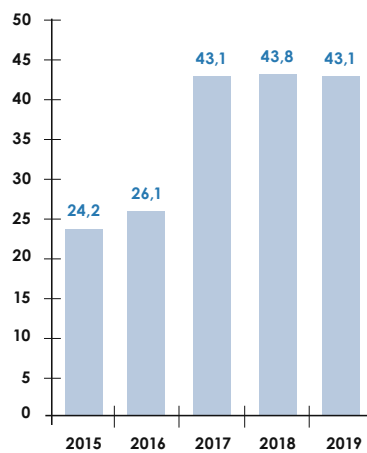




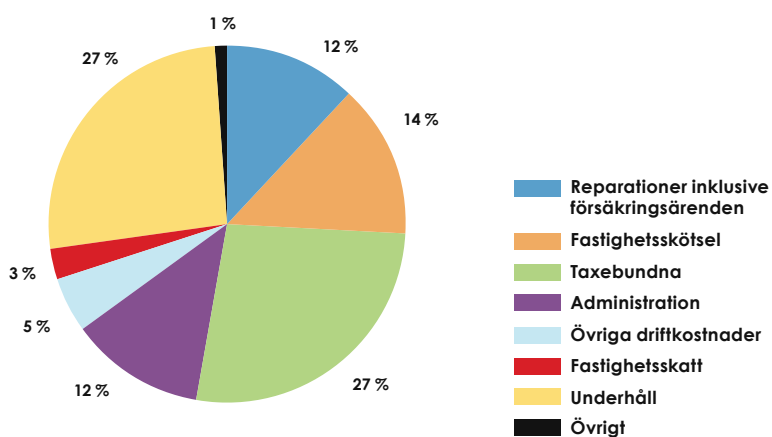
ANDEL LÄGENHETER UTIFRÅN KR/MÅNAD, grundhyra 2019



SOLIDITET



FÖRDELNING DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER



Resultat

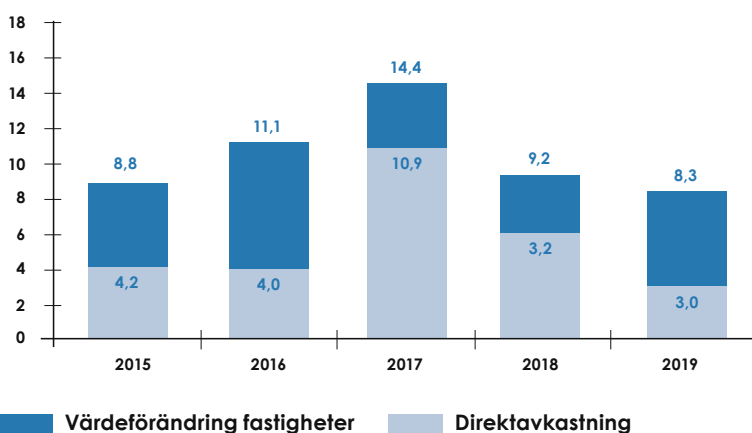
Resultatet efter finansiella poster uppgår till 110,6 (143,4) mnkr. Under året har nedskrivningar på fem vindkraftverk gjorts, som belastar resultatet med 24,5 mnkr. Resultatet från den operativa verksamheten följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

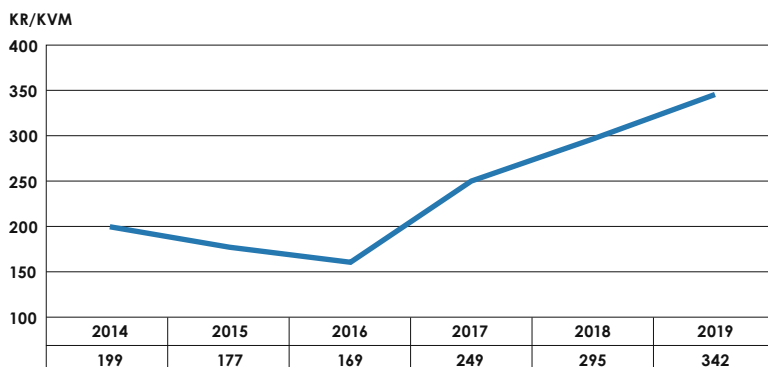
Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortsatt hög 98,9 (98,8) procent. De totala hyresintäkterna har ökat med cirka

”Vi har prioriterat underhåll av stammar och andra förbyggande åtgärder de senaste åren och ser en positiv trend på kostnaderna för framförallt vattenskador.”

AVKASTNING TOTALT FASTIGHETSKAPTIAL %



UTVECKLING AV PLANERAT UNDERHÅLL KR/KVM



41 mnkr. Större delen av ökningen härrör från nytillkomna lägenheter som färdigställda och från resultatet av den årliga hyresförhandlingen. Bostäderna står för 87 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 10 procent.

Förvaltningsintäkterna består av ersättningar från hyresgäster och andra sålda tjänster, där övervägande del är intäkter från tjänsteleverantörer i vårt öppna bredbandsnät. Under föregående år utbetalades en försäkringsersättning i samband med branden på kvarteret Alfen, Tomtebo, som förklarar förändringen på 9,4 mnkr.

Fastighetskostnader

För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Renoveringsbehovet är stort och cirka 35 procent av våra lägenheter är byggda mellan åren 1965 och 1975. Vi har ökat de nedlagda kostnaderna för det planmässiga underhållet successivt och ligger nu på en nivå av cirka 342 kr/kvm.

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetskatt) har ökat från 438 mnkr till 478 mnkr och kan framför allt förklaras av ökade kostnader för reparationer, personalkostnader, ventilationsåtgärder och byte av

affärssystem. Uppvärmning och taxebundna kostnader står för cirka 40 procent av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får därför stor genomslagskraft. Förbrukningen och kostnaderna för el och fjärrvärme ligger i nivå med föregående år medan kostnaden för vatten och renhållning har stigit till följd av höjda avgifter. Vi har prioriterat underhåll av stammar och andra förbyggande åtgärder de senaste åren och kan nu se en positiv trend på kostnaderna för framförallt vattenskadador.

Driftnetto

Det operativa driftnettet uppgick till 381 (392) mnkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 36,1 (38,4) procent. Direktavkastningen, det vill säga driftnettet före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var 3,0 (3,2) procent. Enligt ägardirektivet ska Bostadens långsiktiga direktavkastningskrav på totalt fastighetskapital vara lägst 4 procent under perioden. Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på avkastning över tid. Under den senaste femårsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 5,1 procent.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 12,0 (12,1) mnkr, vilket motsvarar 13,4 (13,9) kr per kvadratmeter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 110,6 (143,4) mnkr. Det försämrade förvaltningsresultatet kan främst förklaras med en nedskrivning av fem vindkraftverk.

Känslighetsanalys

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

Så här skulle resultatet förändras om en enskild faktor ändras:

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



HUR NÅDDE VI MÅLEN FÖR EKONOMI OCH FINANS?



Direktavkastning marknadsvärdet

Enligt ägardirektivet ska vårt långsiktiga direktavkastningskrav på totalt fastighetskapital vara lägst 4 procent under perioden. Efter försäljningen 2017, då vår avkastning blev 10,9 procent, har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på avkastning över tid.

JUSTERAT MÅL: 3 % RESULTAT: 3 %



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: 0,9 %

Soliditet

En hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder innebär att soliditeten sjunkit något jämfört med föregående år. Vid årets slut uppgick den till 43,1 (43,8) procent.

MÅL: ≥ 40 %

RESULTAT: 43,1 %



Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde

Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 procent av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 24 (24) procent.

MÅL: ≤ 30 %

RESULTAT: 24 %

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.

OMVÄRLDSRISKER

Skatter och avgifter

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

El-, vatten- och värmekostnader

Uppvärmningskostnaden står för 30 procent av driftkostnaderna och påverkas under året av temperatur och väder. Genom effektiv driftbevakning och med energieffektiviserande åtgärder försöker vi minska beroendet och därmed kostnaderna. Prisrisken som uppstår av svängningar i elpriset har vi begränsat genom ägandet av våra fem vindkraftverk. Genom detta kontrollerar vi cirka 50 procent av vår elförbrukning.

Extraordinära händelser

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

Trender

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

STRATEGISKA RISKER

Hyresgäster och marknad

Bostaden har en tydlig roll som ledande kommunal aktör med stort ansvar för att alla ska kunna hitta ett boende i Umeå. Vi ska aktivt bidra till utvecklingen och tillväxten i Umeå och därför är det viktigt att Bostaden är ett välskött företag med nöjda kunder. Flera nya aktörer har etablerat sig i Umeå under senare år, vilket ökar konkurrensen om hyresgästerna. Vi jobbar med en kundnära serviceorganisation och för att kunna engagera hyresgästerna, utvecklar vi hela tiden dialogerna. Affärsutvecklingen av tjänsteutbudet ska drivas utifrån verifierade kundbehov.

För att kunna erbjuda ett hållbart boende vill vi erbjuda smarta lösningar och använda teknik som ligger i framkant. Vi följer kontinuerligt prognosen för befolkningstillväxten, söktryck på lägenheter och genomför kontinuerliga marknadsanalyser gällande efterfrågan för att säkerställa att vi bygger rätt bostäder. 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 kommande år. Risken för att höga vakanser uppstår i bolagets bestånd bedöms som låg.

Fastigheter

Varje nyproduktionsprojekt påverkas av planprocess, bygglovshantering, överklagan med mera. För att uppnå planerade volymer krävs att marktillgången är säkerställd

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

Nyproduktion

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

Driftkostnader

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

Underhåll

Risken med ett eftersatt underhåll är att fastigheterna tappar i värde och 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. Efter fastighetsförsäljningen 2017 har vi en bra ekonomisk styrka, 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. Det ekologiska perspektivet har funnits med under många år och arbetet omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgäster som planerade energieffektiviseringsprojekt i våra fastigheter. Det handlar om att miljöbelastningen av byggandet och boendet minimeras och att riskerna som följer hanteras på ett ansvarsfullt sätt.

Den ökande konsumtionen av produkter 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 definierad, att den kommuniceras och följs upp. De tre dimensionerna av hållbar utveckling är varandras förutsättningar och stöd. Ekologiska och sociala tillkortakommanden riskerar att förr eller senare drabba företagets ekonomi.



För att minska 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 med god integration och undvika att segregation uppstår. Med den bostadsbrist som funnits under flertalet år ser vi en risk att en ”parallell marknad” kan uppstå, varför mer fokus har lagts på uppföljning av korrekta hyresförhållanden.

Ekonomi och finans

En ekonomiskt hållbar utveckling förutsätter att Bostaden genererar ett överskott som kan användas för att utveckla verksamheten. Ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv ska prägla verksamheten och även de krav på avkastning som ställs på företaget. Utan långsiktig lönsamhet finns stora risker för att företagets ekonomi försämras och därmed också möjligheterna att ta ett samhällsansvar genom att utveckla företaget samt bygga nytt och underhålla fastigheterna. Vid större investeringar behövs välgrundade och faktabaserade beslutsunderlag med kontrollerad risk. Det minimerar riskerna för icke lönsamma investeringar som kan urholka bolagets ekonomi på lång sikt. Att ständigt öka affärsmässigheten genom att kontinuerligt förbättra superdrifnettot 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, bland annat 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 Umeå kommunföretag ansvarar för samordningen av koncernkoncernens finansiella verksamhet. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av låneförfall över tiden. För att minska ränterisken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

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 arbetsgivarerbjudanden och goda utvecklingsmöjligheter.

För att minimera riskerna finns en kompetensförsörjningsplan och vi jobbar systematiskt för att vara en attraktiv arbetsgivare med en verksamhet som präglas av jämställdhet och god arbetsmiljö. Vi är delaktiga i olika grupper som arbetar för att fler ska 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 policyer och rutiner. 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. Sedan hösten 2019 pågår ett projekt med att flytta it-driften från egen regi till en ISO 27001-certifierad partner för att ytterligare öka säkerheten och tillgängligheten för våra informationssystem.

Inköp och upphandling

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

Oegentligheter

Risken för oegentligheter är att företagets förtroende och anseende minskar och kan leda till ekonomiska förluster. För att minimera risken i bolaget finns policyer och riktlinjer upprättade för ändamålet, men framförallt arbetar vi mycket med vår värdegrund. Kontrollaktiviteter, både förebyggande och upptäckande, görs löpande under året. De flesta kontrollerna finns inbyggda i våra system och processer men även manuella kontroller genomförs systematiskt.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteternas syfte är att förebygga, upptäcka och korrigerar felaktigheter i verksamheten. De ska bidra till att säkerställa att policyer och rutiner följs. Aktiviteterna äger rum inom hela organisationen, på alla nivåer och i alla funktioner. De innefattar en rad aktiviteter av olika slag 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.
- 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	2018	2019	Ja	Nej	Kommentar
Heltid %	91	92			
Deltid %	9	8			
Deltid män %	2,3	2,2			
Deltid kvinnor %	6,4	5,4			
Anställningsform, tillsvidare %	97	97			
Anställningsform, visstid %	3	3			
Medellön, kvinnor, kr/mån	31 959	33 335			
Medellön, män, kr/mån	31 915	32 735			
Sjukfrånvaro %	4,1	3,6			
Sjukfrånvaro män %	3,4	3,6			
Sjukfrånvaro kvinnor %	5,6	3,5			
Sjukfrånvaro tjänstemän %	3,0	2,5			
Sjukfrånvaro kollektiv %	4,7	4,2			
Personalomsättning %	13	3,9			
Kollektivanställda %	16	4,5			
Tjänstemän %	6,3	3,0			
Medelålder	47	46			
Medeltal antällda	178	176			
Great place to work					
Index trovärdighet %	67	78			
Index respekt %	73	81			
Könsfördelning					
Övergripande	63 % män / 37 % kvinnor	65 % män / 35 % kvinnor			
Ledning	67 % män / 33 % kvinnor	67 % män / 33 % kvinnor			
Styrelse	36 % män / 64 % kvinnor	36 % män / 64 % kvinnor			
Aktiva åtgärder mot diskriminering			x		
Antal som nyttjat friskvårdstimme	149	138			
Arbetsmiljö- & hälsofrämjande policy			x		

FASTIGHETER	2018	2019	Ja	Nej	Utbildning
Följer byggvarubedömningen			x		
Giffria lekplatser			x		
Ftalafria mattor			x		
Dialogarbeten			x		
Drifkostnader					
Fastighetsskötsel, kr	84 745 000	91 207 000			
Reparationer, kr	46 332 000	55 795 000			
Uppvärmning, kr	90 182 000	89 445 000			
El, kr	27 773 000	33 089 000			
Renhållning, kr	17 331 000	17 753 000			
Vatten, kr	36 939 000	39 258 000			
Nya lägenheter i produktion	280	291			

HYRESGÄSTER OCH MARKNAD

	2018	2019	Ja	Nej
Antal lägenheter	14 397	14 555		
Lägenheter till nyanlända (Viva) och Socialtjänsten	53	44		
Lägenheter Socialtjänsten	53	44		
NKI	75	74		
Serviceindex %	83,9	84,6		
Ta kunden på allvar %	91,4	91,9		
Trygghet %	81,6	82,3		
Utemiljö %	78,6	79,4		
Information om vad som händer i fastigheten, t.ex. renoveringar och nybyggnation %	85,1	84,6		
Marknadsandelar (%) antal hyresrätter som ägs och förvaltas av Bostaden	51	49		
Inkassoverksamhet			x	

HÅLLBARHET OCH SAMHÄLLE

	2018	2019	Ja	Nej	Kommentar
Energianvändning, förbrukade kWh	137	133			
Källsorterat material i våra soprum och miljöhus (ton)	1 212	1 082			
Växthusgasutsläpp interna transporter (personbilar) kg CO ₂ e	99 079	92 810			
Växthusgasutsläpp interna transporter (maskiner och övriga fordon), kg CO ₂ e	103 700	106 600			
Vattenförbrukning, m ³	1 400 000	1 450 000			
Produktion av förnybar energi kWh	21 220 000	20 010 000			
Medvetenhet hos medarbetare om miljöarbete %	89				Mättes inte under året
Textilier återbruk, kg	54 034	67 483			
Stöd mot vräkning, inkassotjänst			x		
Bosociala mål			x		
Sponsring, kr	1 779 000	1 700 000			
Fördelning kön					
Herr, kr	531 000	312 000			
Dam, kr	243 000	148 000			
Könsneutral, kr	606 000	794 000			
Barn/ungdom, kr	399 000	473 000			
Fördelning idrott, kultur, övrigt					
Idrott, kr	1 016 000	825 000			
Kultur, kr	260 000	280 000			
Övrigt, kr	503 000	623 000			

EKONOMI OCH FINANS

Se bilaga Finansiell rapport 2019.

Utsikter 2020 och kommande år

Under 2019 utvecklades den globala ekonomin med en lägre tillväxttakt. Även i Sverige var den ekonomiska tillväxten låg under första halvåret, främst till följd av låg inhemsk efterfrågan och lägre bostadsbyggande. Under andra halvåret ökade tillväxten i Sverige och den globala riskapiten ökade på marknaden efter en minskad osäkerhet i världsekonomin. I skrivande stund har världen drabbats av ett Coronavirus som sprider sig snabbt. Det kommer att få stora konsekvenser för tillväxten i världen och även i Sverige under 2020. Vår bedömning är att tillväxten sjunker kraftigt 2020.

Under året minskade antalet färdigställda bostäder i Umeå jämfört med 2018 med cirka 400 st och prognosen för 2020 visar på ytterligare nedgång. Det är ingenting som är unikt för Umeå utan vi ser en liknande trend i landet. Det är framförallt inom bostadsrättsmarknaden som osäkerheten spridit sig på grund av vikande efterfrågan till följd av skärpta amorteringskrav och bolånetak. Bedömningen för kommande år är att det blir en ytterligare inbromsning av byggandet av bostadsrätter från en redan låg nivå.

Trots en svajig bostadsmarknad under året med vikande nyproduktion är bostadsmarknaden relativt stabil i Umeå. Kommunen arbetar också med flera stora utvecklingsområden för ökad nyproduktion i framtiden. Umeå kommer fortsätta att utvecklas och växa som stad. Under 2019 ökade befolkningen med cirka 1 800 personer.

Vår bedömning är att marknadssituationen ser förhållandevis ljus ut och med en fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter de kommande åren. Vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms även fortsättningsvis som låga.

En översyn av svenska byggregler har avslutats under året och lämnats till regeringen. Inom bostadsbranschen finns förhoppningar om förenklade och modernare byggregler i framtiden för att underlätta ett ökat byggande. Även en social bostadspolitik och långsiktiga spelregler för en fungerande bostadsmarknad skulle öka byggtakten kommande år.

Bostaden har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan. Vår starka ekonomi har gett oss möjligheter att arbeta med hållbar samhälls- och boendeutveckling. Vårt planerade underhåll har ökat kraftigt de senaste åren och kommer fortsättningsvis att ligga på en hög nivå för att klara det framtida underhållsbehovet och samtidigt behålla en hög takt i nyproduktionen efter ägarens målsättning.

Under året har vi arbetat intensivt i förberedelserna för att ersätta vårt verksamhetssystem med ett nytt under nästa år. Det nya systemet ger oss bättre möjligheter att utveckla digitala lösningar i framtiden. Vi har även startat ett digitaliseringsråd i företaget som har som uppdrag att samla in, utvärdera och testa nya digitala lösningar som bidrar positivt till att utveckla verksamheten. Ett samarbete med vår koncernsyster Umeå Energi har också inletts för att utveckla en it-infrastruktur med en gemensam plattform för framtidens

smarta fastigheter och stad. Samarbetet ger oss en möjlighet att kunna erbjuda våra hyresgäster alla fördelar som framtidens smarta fastigheter medför. Det ger oss även förutsättningar att i framtiden effektivisera energianvändningen i våra fastigheter på ett modernt och effektivt sätt. Vi är även med i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ. Det ger oss möjlighet att tillsammans med branschkollegor i landet jobba med affärsutveckling inom området digitalisering

I vårt allmännyttiga syfte ingår ett samhällsansvar. I det ligger att bidra till ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling. Under året har vi gemensamt med alla våra anställda startat en hållbarhetsresa för framtiden. Vi har genomfört en rad projekt i våra områden som stärker den sociala och ekologiska hållbarheten. Vårt kontinuerliga arbete med att minimera vårt klimatavtryck för kommande generationer har fortsatt, bland annat genom att delta i Allmännyttans klimatinitiativ. Vår målsättning är att vara helt fossilfria 2030 och uppnå en minskad energianvändning med 30 procent jämfört med 2007. Vi ingår även i nätverk för att dela med oss och ta del av goda exempel för hur vi kan underlätta för hyresgäster att minska sin klimatpåverkan och hur vi kan ställa klimatkrav i upphandlingar samt öka andelen förnybar energi.

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

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

Vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar företaget tillsammans med hyresgästerna. Våra arbetsgivarerbjudanden ska vara konkurrenskraftiga och det ska finnas goda utvecklingsmöjligheter inom företaget.

Bostadens styrelse



Margareta Rönngren,
ordförande



Anders Sellström,
vice ordförande



Agneta Lundström



Irma Olofsson



Mattias Karlsson



Leif Lundgren



Eva Maaherra-Lövheim



Bore Sköld



Kristina Ahlenius



Anna-Karin Sjöstrand



Ylva Lifbom

Bostadens ledningsgrupp



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



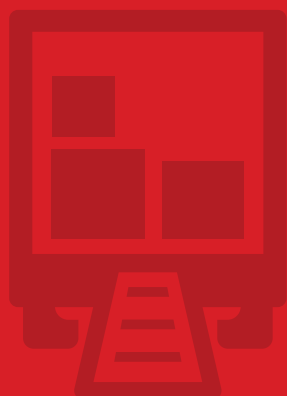
Bostaden
För ett bättre Umeå



Års- och hållbarhets- redovisning

FINANSIELL RAPPORT 2019

AB Bostaden i Umeå
Organisationsnummer: 55 65 00-2408





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostaden i Umeå får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019:

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, affärslägenheter och kollektiva anordningar. Bolaget får även bygga och försälja bostadsrätter samt uppföra småhus för försäljning.

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

Koncernen omfattar moderbolaget och de helägda dotterbolagen, AB Lokalen i Umeå, Kommunera i Umeå AB, AB Servicebostäder i Umeå, AB Holmsundsbyggnader, AB Bostaden Parkering i Umeå. För dotterbolaget AB Cama Bostad i Umeå pågår en frivillig likvidation.

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

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

Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 052,6 mnkr jämfört med 1 021,4 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 110,6 (143,4) mnkr. Resultatet belastas med totalt 24,5 mkr för en nedskriv-

ning av fem vindkraftverk. Fyra av verken finns i moderbolaget och ett i dotterbolaget AB Lokalen i Umeå.

Finansnettot förbättrades med 6,0 mnkr och uppgick till -61,9 (-67,9) mnkr. Resultat efter skatt uppgick till 83,4 (129,6) mnkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 959,4 (940,0) mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 84,0 (133,3) mnkr.

Koncernens egna kapital per den 31 december 2019 uppgick till 2 664 (2 593) mnkr.

Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2019 uppgick till 2 378 (2 299) mnkr.

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

Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 316 mkr att räntjusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 2,0 (2,4) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 5,3 (5,1) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 26.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 316,7 (301,3) mnkr och från investeringsverksamheten var den -478,5 (-361,1) mnkr. Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december till 158,4 (320,3) mnkr.

Marknad

Folkmängden i Umeå har växt stadigt under lång tid och förväntas fortsätta växa under komman-

de år. Det medför ett gynnsamt marknadsläge för bolaget.

Vid årets slut är antalet lägenheter i koncernen 14 555 (14 397), varav 2 697 enkelrum.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 098 (1 068) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser för bostadslägenheter. Lokallyhresmarknaden i Umeå kännetecknas av en stark efterfrågan framför allt gällande boende för äldre. Vakansgraden för lokaler är fortsatt mycket låg.

Hyresförhandlingar

Hyresgästföreningen och bolaget enades i mars 2019 om en hyreshöjning med i genomsnitt 2,0 procent från den 1 april 2019 på de fastigheter som ingår i förhandlingsordningen. En hyreskalkyl för 2020, gällande bostadslägenheter, överlämnades i början av februari till Hyresgästföreningen och förhandlingarna kommer att påbörjas i mitten av februari.

Fastighetsbeståndet

Under året har 221 nyproducerade lägenheter i koncernen blivit färdigställda och klara för inflyttning. I kvarteret Mården, Öst på stan med totalt 159 bostadslägenheter har de tre kvarvarande etapperna med 123 bostäder färdigställts. Inflyttning har skett löpande under våren. 1 oktober förvärvades fastigheten Idun 1 från Umeå Kommunföretag, som till största delen inrymmer butikslokaler och kontorsutrymmen. I dotterbolaget Lokalen har nybyggnationen av 82 lägenheter på Haga, kvarteret Focken, blivit färdigställda med sista inflyttning den 1 september. I Lokalen har

även en grupp bostad med 12 lägenheter på Böleäng, kvarteret Melonen, färdigställd med inflyttning 1 oktober. Under året har 4 lägenheter tillskapats i samband med en större renovering på Ålidhem, kvarteret Socionomen. I slutet av augusti 2018 utbröt en brand i en av Bostadens fastigheter på kvarteret Alfen, Tomtebo, där en huskropp med totalt 15 bostadslägenheter totalförstördes. Återuppbyggnaden är slutförd med inflyttning den 1 november. Vid utgången av 2019 är två nyproduktionsprojekt med drygt 600 bostäder påbörjade. På Väst Teg planeras ett äldrecentra innefattande vård- och omsorgsboende, seniorboende och vanliga lägenheter. Totalt omfattar projektet cirka 330 lägenheter. På Ålidhem, kvarteren Magistern/Preceptorn har en upphandlingen slutförts för byggnation av cirka 270 lägenheter och ett parkeringsgarage. Som en del i projektet har 24 lägenheter rivits på kvarteret Preceptorn.

Under 2020 planerar Bostaden att starta nya projekt bland annat på Östra Dragonfältet. I Bostaden koncernens projektportfölj ligger drygt 1 000 lägenheter i varierande lägen som i centrala stan, Teg, Ålidhem, Mariehem. Byggstarterna är planerade under de kommande 5 åren.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 474,6 (360,9) mnkr. Av investeringarna avsåg 109 (198) 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 ifrån de tre hållbarhetsperspektiven kommer även fortsatt att vara ledstjärna för våra insatser.

Under 2019 har processen att fusionera dotterbolagen AB Lokalen i Umeå,

AB Servicebostäder i Umeå och AB Holmsundsbyggnader in i moderbolaget

AB Bostaden i Umeå. Fusionen är godkänd av moderbolaget Umeå Kommunföretag och kommer upp för beslut i Kommunfullmäktige under februari 2020.

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, kompetens-försörjning 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 2019

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

Femårsöversikt för koncernen

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN					
Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, mnkr	1 053	1 021	1 940	1 048	1 024
Resultat efter finansnetto, mnkr	111	143	978	184	174
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	317	301	304	376	317
Skuldsättningsgrad, gånger	1,2	1,1	1,2	2,6	2,9
Soliditet, %	43,1	43,8	43,1	26,1	24,2
Belåningsgrad, %	24	24	25	33	35
Direktavkastning, %	3,0	3,2	10,9	4,0	4,2
Avkastning på eget kapital, %	4,2	5,7	49,4	13,0	13,5
Låneränta vid årsskiftet, %	2,0	2,4	2,4	2,7	3,0
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,2	99,1	99,5	99,9	99,7
Medeltal antal anställda	176	178	181	176	177

Nyckeltalsdefinitioner finns i ”Tilläggsupplysningar”.

AB Bostaden i Umeå 55 65 00-2408





Resultaträkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2019	2018	2019	2018
FÖRVALTNINGSINTÄKTER					
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1	1 016 656	976 022	932 716	899 541
Övriga förvaltningsintäkter	2	35 895	45 337	26 695	40 492
Summa nettoomsättning		1 052 551	1 021 359	959 411	940 033
FÖRVALTNINGSKOSTNADER					
Drifkostnader	3	-478 188	-437 519	-465 016	-428 901
Underhållskostnader	4	-171 716	-171 896	-162 682	-148 822
Fastighetsskatt/avgift		-21 717	-19 850	-20 086	-18 512
Summa förvaltningskostnader		-671 621	-629 265	-647 784	-596 235
Driftnetto		380 930	392 094	311 627	343 798
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen	5	-196 312	-163 094	-168 507	-141 709
Bruttoresultat		184 618	229 000	143 120	202 089
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-11 956	-12 115	-11 580	-11 735
Övriga rörelsekostnader		-147	-5 523	-147	-5 523
Rörelseresultat	7-10	172 515	211 362	131 393	184 831
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11	2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 175	4 909	15 471	21 280
Räntekostnader	13	-63 049	-72 832	-62 900	-72 808
Finansiellt netto		-61 872	-67 921	-47 427	-51 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		110 643	143 441	83 966	133 305
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	8 750	9 971
Lämnat koncernbidrag		-7 000	0	0	-42 353
Erhållet koncernbidrag		0	0	750	
Återföring från periodiseringsfond		0	0	4 620	0
Avsättning ersättningsfond		0	0	-5 785	-10 096
Resultat före skatt		103 643	143 441	92 301	90 827
Årets skattekostnad	14	-20 240	-13 836	-13 762	-14 037
ÅRETS RESULTAT		83 403	129 605	78 539	76 790

Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15	5 752 848	5 233 312	4 956 558	4 629 603
Pågående ny- och ombyggnader	16	281 807	495 018	270 906	331 413
Inventarier, verktyg och installationer	17	100 461	137 128	81 606	111 330
Summa materiella anläggningstillgångar		6 135 116	5 865 458	5 309 070	5 072 346
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	18	0	0	5 500	5 500
Fordringar i dotterföretag	19	3 934	0	686 934	683 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	220	220	220	220
Andra långfristiga fordringar	21	3 261	3 005	3 226	2 957
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 415	3 225	695 880	691 677
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 142 531	5 868 683	6 004 950	5 764 023
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		6 048	3 934	3 238	6 716
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		2 116	5 141	11 573	3 009
Skattefordran		14 962	19 581	15 508	17 698
Övriga kortfristiga fordringar	22	11 280	19 019	4 706	16 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	10 123	10 059	5 969	5 397
Kassa och bank					
Kassa och bank		0	2	0	2
Summa omsättningstillgångar		44 529	57 736	40 994	48 882
SUMMA TILLGÅNGAR		6 187 060	5 926 419	6 045 944	5 812 905

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	Noter	19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital	24				
Aktiekapital		438 460	438 460	438 460	438 460
Bundna reserver/reservfond				65 000	65 000
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst				1 795 945	1 719 156
Årets resultat				78 539	76 790
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 225 579	2 154 787	0	0
Summa eget kapital		2 664 039	2 593 247	2 377 944	2 299 406
OBESKATTADE RESERVER					
Periodiseringsfond	25	0	0	44 780	49 400
Ersättningsfond		0	0	0	10 096
Akkumulerade överavskrivningar inventarier		0	0	94 897	103 647
Summa obeskattade reserver		0	0	139 677	163 143
AVSÄTTNINGAR					
Övriga avsättningar		1 140	985	1 002	873
Uppskjuten skatteskuld		157 496	143 081	103 373	89 629
Summa avsättningar		158 636	144 066	104 375	90 502
SKULDER					
Räntebärande skulder	26				
Skuld Umeå kommunföretag AB, koncernkonto		3 141 568	2 979 715	3 223 910	3 033 401
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		74 138	76 277	85 781	83 152
Investeringsbidrag		5 198	10 683	5 198	10 683
Skulder till koncernföretag		37 198	33 014	9 948	53 321
Förskottsbetalda hyror		48 108	46 429	47 138	43 928
Övriga skulder		19 127	17 340	14 104	12 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	39 048	25 648	37 869	23 077
Summa skulder		3 364 385	3 189 106	3 423 948	3 259 854
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 187 060	5 926 419	6 045 944	5 812 905

Kassaflödesanalys

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	Noter	2019	2018	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		110 643	143 441	83 966	133 305
Årets skatt, kostnadsförd	14	2 065	-7 537	2 171	-7 779
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Omklassificering pågående projekt		8 238	3 009	7 721	2 570
Periodisering av avsättning		155	148	129	124
Ersättning brand		-15 880	0	-15 880	0
Avskrivningar	5, 6	196 314	163 132	168 509	141 747
Realisationsvinst/förlust		147	5 554	147	5 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		301 682	307 747	246 763	275 521
Förändringar i rörelsekapital:					
Förändring av fordringar		8 586	-13 619	6 446	-6 255
Förändring av skulder		6 426	7 146	-26 415	7 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		316 694	301 274	226 794	276 553
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Fastigheter och inventarier	15-17	-474 359	-360 885	-413 102	-254 009
Försäljning av anläggningstillgångar		0	0	0	0
Förändring av långfristiga fordringar		-4 190	-214	-4 203	-90 227
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-478 549	-361 099	-417 305	-344 236
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning/minskning av fastighetslån		161 853	59 775	190 509	67 683
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		161 853	59 775	190 509	67 683
Årets kassaflöde		-2	-50	-2	0
Likvida medel vid årets början		2	52	2	2
Likvida medel vid årets slut		0	2	0	2
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		158 432	320 285	76 090	266 599
Disponibel likviditet vid årets slut		158 432	320 287	76 090	266 601
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD					
Räntebärande skulder		-3 141 568	-2 979 715	-3 223 910	-3 033 401
Långfristiga fordringar		7 415	3 225	695 880	691 677
Likvida medel		0	2	0	2
Räntebärande nettolåneskuld		-3 134 153	-2 976 488	-2 528 030	-2 341 722
OPERATIVT KASSAFLÖDE					
Rörelseresultat		172 515	211 362	131 393	184 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		188 974	171 843	160 626	149 995
Förändringar i rörelsekapital		15 012	-6 473	-19 969	43 385
Kassaflöde före investeringar		376 501	376 732	272 050	335 858
Investeringar		-474 359	-360 885	-413 102	-254 009
Operativt kassaflöde		-97 858	15 847	-141 052	81 849

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	438 460		2 022 493	2 460 953
Årets resultat			129 605	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Förändring på grund av ändrad skattesats			2 689	
Summa värdeförändringar	0	0	2 689	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägarfillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2018	438 460	0	2 154 787	2 593 247
Ingående balans per 1 januari 2019	438 460	0	2 154 787	2 593 247
Årets resultat			83 403	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Omklassifiering av ersättningsfond			-12 611	
Summa värdeförändringar	0	0	-12 611	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägarfillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2018	438 460	0	2 225 579	2 664 039

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	438 460	65 000	760 781	958 375	2 222 616
Disposition av föregående års resultat			958 375	-958 375	
Årets resultat				76 790	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	1 719 156	76 790	
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägarfillskott			0	0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2018	438 460	65 000	1 719 156	76 790	2 299 406
Ingående balans per 1 januari 2019	438 460	65 000	1 719 156	76 790	2 299 406
Disposition av föregående års resultat			76 790	-76 790	
Årets resultat				78 539	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	1 795 946	78 539	2 377 945
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägarfillskott				0	0
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	0
Utgående balans per 31 december 2019	438 460	65 000	1 795 946	78 539	2 377 944

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper

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

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

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 redo-

visats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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

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

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

Koncernredovisning

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

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell 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 företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

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

BYGGNADER

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

Komponenter	Nyttjandeperioder
Stomme, grund, stomkompletteringar/innerväggar, balkongplatta	80 år
Värme, sanitet (VS) inre	40 år
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 förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

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

LEASINGGIVARE

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

Nyckeltalsdefinitioner

NETTOOMSÄTTNING

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

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

SOLIDITET (procent)

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

EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

BELÅNINGSGRAD

Lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Noter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 1 HYRESINTÄKTER	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter				
Bostäder	895 450	866 865	880 647	855 684
Lokaler	103 831	93 389	33 724	26 837
Övrigt	28 743	27 240	28 253	27 230
Avgår outhyrt objekt				
Bostäder	-7 106	-7 900	-6 362	-7 154
Lokaler	-2 020	-1 791	-1 675	-1 343
Övrigt	-2 242	-1 781	-1 871	-1 713
Summa	1 016 656	976 022	932 716	899 541
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Övriga intäkter	29 660	26 237	20 460	22 395
Ersättning brand	5 801	15 656	5 801	15 656
Realisationsresultat	434	0	434	0
Summa	35 895	900 992	26 695	22 395
NOT 3 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	55 795	46 332	51 953	43 270
Skötsel	91 207	84 745	88 808	83 826
Taxebundna kostnader	90 096	82 004	83 851	77 434
Uppvärmning	89 445	90 182	83 205	83 309
Lokal administration	89 561	74 426	88 736	73 450
Blockhyra Holmsundsbyggnader	0	0	10 500	10 969
Övriga driftkostnader	62 084	59 830	57 963	56 643
Summa	478 188	437 519	465 016	428 901
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat lägenhetsunderhåll	46 570	48 696	45 777	46 111
Övriga underhållsåtgärder	125 146	123 200	116 905	102 711
Summa	171 716	171 896	162 682	148 822
NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN				
Byggnader	156 807	146 286	135 945	126 984
Nedskrivning av vindkraftverk	24 485	0	19 588	0
Inventarier	15 020	16 808	12 974	14 725
Summa	196 312	163 094	168 507	141 709
NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
Administrationskostnader	11 773	11 947	11 462	11 586
Kostnad för revisionsarvode	160	110	95	91
Kostnad för lekmanarevisorer	21	20	21	20
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	2	38	2	38
Summa	11 956	12 115	11 580	11 735
NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT	2019		2018	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	179	35 %	177	37 %
Dotterbolagen	0	0 %	0	0 %
Koncernen totalt	179	35 %	177	37 %
Medelantalet anställda i koncernen	176		178	

Företagsledningen består av 4 män och 2 kvinnor. Styrelsen består av 4 män och 7 kvinnor.

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Löner och andra ersättningar till vd och styrelse	2 291	1 901	2 291	1 901
Pensionskostnader till vd	613	588	613	588
Löner och andra ersättningar till övrig personal	73 890	72 019	73 890	72 019
Pensionskostnader till övrig personal	8 224	7 868	8 224	7 868
Sociala kostnader	23 976	23 180	23 976	23 180
Summa	108 994	105 556	108 994	105 556

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till vd, förutom lön under uppsägningstiden (12 månader), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 4 884 (4 943) tkr.

NOT 9 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	62	110	20	91
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	42	97	42	97
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	93	0	41	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	35	0	35	0
Summa	232	207	138	188

NOT 10 OPERATIONELL LEASING

Leasingtagare				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	2 390	1 138	12 890	12 107
Mellan ett och fem år	1 156	571	1 156	571
Senare än fem år	270	0	270	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	3 816	1 709	14 316	12 678
Leasinggivare				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	115 564	90 717	43 186	26 152
Mellan ett och fem år	308 850	166 178	123 114	50 528
Senare än fem år	118 481	81 260	23 690	8 835

NOT 11 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på bankmedel	356	350	15 451	16 726
Övriga ränteintäkter	819	4 559	20	4 554
Summa	1 175	4 909	15 471	21 280

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader för koncerninterna lån	61 916	72 710	61 916	72 710
Övriga finansiella kostnader	1 133	122	984	98
Summa	63 049	72 832	62 900	72 808

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 14 ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2019	2018	2019	2018
Skatt avseende taxerad inkomst	-2 554	-245	-19	0
Uppskjuten skatt	-17 686	-13 591	-13 743	-14 037
Skatt enligt resultaträkning	-20 240	-13 836	-13 762	-14 037
Avstämning effektiv skatt				
Resultat före skatt	103 643	143 441	92 301	90 827
Skatt enligt gällande skattesats 21,4 %	-22 180	-31 558	-19 752	-19 982
Andra icke avdragsgilla kostnader	-5 372	-154	-4 324	-154
Ej skattepliktiga intäkter	152	1 759	99	1 612
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	-910	-2 334	-1 199	-2 259
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnader	26 287	28 952	25 506	22 801
Förändring uppskjuten skatt	-20 541	-13 281	-13 743	-14 037
Övrigt	2 324	2 780	-348	-2 019
Redovisad effektiv skatt	-20 240	-13 836	-13 762	-14 037
NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 762 763	7 595 795	6 842 072	6 696 934
Nyanskaffningar under året	238 279	74 667	187 855	69 523
Omklassificerat från pågående arbeten	438 211	102 810	275 192	86 124
Omklassificering	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-324	-10 509	-324	-10 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 438 929	7 762 763	7 304 795	6 842 072
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 529 451	-2 388 120	-2 212 469	-2 090 440
Försäljningar och utrangeringar	177	4 955	177	4 955
Årets avskrivningar enligt plan	-156 807	-146 286	-135 945	-126 984
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 686 081	-2 529 451	-2 348 237	-2 212 469
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Återföring av nedskrivning	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående planenligt restvärde	5 752 848	5 233 312	4 956 558	4 629 603
Fastigheternas verkliga värde	13 202 100	12 537 900	11 748 200	11 165 500
Verkliga värdet baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderare med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.				
Fastigheternas taxeringsvärden				
Byggnadsvärde	7 492 241	6 518 217	7 102 440	6 192 307
Markvärde	3 754 857	2 896 915	3 608 378	2 784 217
Fastigheternas totala taxeringsvärde	11 247 098	9 415 132	10 710 818	8 976 524
Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.				
NOT 16 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten	495 018	315 877	331 413	236 879
Kostnad under året	233 238	284 960	222 406	183 228
Omklassificerat till byggnader och mark	-438 211	-102 810	-275 192	-86 124
Ombokning	-8 238	-3 009	-7 721	-2 570
Utgående ack. anskaffningsvärden pågående arbeten	281 807	495 018	270 906	331 413

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 17 INVENTARIER	2019	2018	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	391 264	390 373	339 416	338 525
Nyanskaffningar under året	2 839	1 258	2 839	1 258
Försäljningar och utrangeringar	-4 153	-367	-4 153	-367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 950	391 264	338 102	339 416
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-254 136	-237 657	-228 086	-213 690
Försäljningar och utrangeringar	4 153	367	4 153	367
Årets avskrivningar enligt plan	-15 021	-16 846	-12 975	-14 763
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-265 004	-254 136	-236 908	-228 086
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Nedskrivning vindkraftverk	-24 485	0	-19 588	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 485	0	-19 588	0
Utgående planenligt restvärde	100 461	137 128	81 606	111 330

	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
NOT 18 AKTIER I KONCERNFÖRETAG	2019			2018	
	Bokfört värde	Justerat eget kapital	Resultat efter finansnetto	Bokfört värde	Justerat eget kapital
Kommunicera i Umeå AB 100 %	2 000	10 481	8 931	2 000	10 481
AB Lokalen i Umeå 100 %	100	117 627	15 461	100	109 401
AB Holmsundsbyggnader 100 %	3 200	43 755	9	3 200	43 026
AB Servicebostäder i Umeå 100 %	100	8 418	2 113	100	6 811
AB Bostaden parkering i Umeå 100 %	50	171	172	50	36
AB Cama i Umeå 100 %	50	41	-9	50	50
Summa	5 500			5 500	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 19 FORDRINGAR I KONCERNFÖRETAG	2019	2018	2019	2018
AB Lokalen i Umeå	0	0	436 000	436 000
AB Holmsundsbyggnader	0	0	155 000	155 000
AB Servicebostäder i Umeå	0	0	92 000	92 000
UPAB	3 934	0	3 934	0
Summa	3 934	0	686 934	683 000

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019	2018	2019	2018
Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt	220	220	220	220
Summa	220	220	220	220

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2019	2018	2019	2018
Andel i HBV	40	40	40	40
Återbäringsmedel HBV	3 186	2 917	3 186	2 917
Andel i bagarstuga	10	10	0	0
Jämkningsmoms	25	38	0	0
Summa	3 261	3 005	3 226	2 957

NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	2019	2018	2019	2018
Fordran skattekontot	4 557	3 777	4 205	3 500
Diverse övriga kortfristiga fordringar	6 723	15 242	501	12 560
Summa	11 280	19 019	4 706	16 060

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019	2018	2019	2018
Diverse upplupna intäkter	3 920	3 404	1 836	1 140
Diverse förutbetalda kostnader	6 203	6 655	4 133	4 257
Summa	10 123	10 059	5 969	5 397

NOT 24 EGET KAPITAL

Aktiekapital

43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr

NOT 25 PERIODISERINGSFOND

	2019	2018
Beskattningsåret 2013	0	3 400
Beskattningsåret 2015	21 780	23 000
Beskattningsåret 2016	19 000	19 000
Beskattningsåret 2017	4 000	4 000
Summa	44 780	49 400

NOT 26 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN

	Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån %
Räntebindning till			
2020	1 316 003	1,04%	41,9%
2021	-34 557	2,33%	-1,1%
2022	69 429	3,64%	2,2%
2023	407 461	1,33%	13,0%
2024	235 932	2,79%	7,5%
2025	294 679	2,04%	9,4%
2026	351 856	1,43%	11,2%
2027	103 986	1,61%	3,3%
2028	334 577	1,74%	10,7%
2029	62 202	1,97%	2,0%
Summa	3 141 568	2,02%	100,0%
Varav kortfristig del av långfristig skuld	1 560 417		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 3 300 000 tkr varav 3 141 568 tkr är utnyttjat per balansdagen. All bakomliggande upplåning, via Umeå kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018	2019	2018
Sociala avgifter	4 949	4 650	4 949	4 650
Upplupna semesterlöner	7 822	7 672	7 822	7 672
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 277	13 326	25 098	10 755
Summa	39 048	25 648	37 869	23 077

NOT 28 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2019	2018	2019	2018
Fastigo	1 506	1 441	1 506	1 441
Summa	1 506	1 441	1 506	1 441

NOT 29 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2020 överlämnades i början av februari till Hyresgästföreningen. Förhandlingar kommer att påbörjas i mitten februari.

NOT 30 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	1 795 945 115 kronor
Årets resultat	78 539 204 kronor
Summa vinstmedel	1 874 484 319 kronor

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

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

Umeå 2020-02-20

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

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 23 april 2020.

Ernst & Young AB

Joakim Åström, auktoriserad revisor

AB Bostaden i Umeå 55 65 00-2408



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå
organisationsnummer 556500-2408

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2019. 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 koncernredovis-

ningen 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 revisionsssed 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. Riskerna 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 2019 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 räkenskaper. 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 23 april 2020
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 biträttats av Ernst & Young AB och 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. Lekmannarevisorerernas 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 särskild granskning genomförts om företagets bolagsordning. Granskningen har redovisats i en separat revisionsrapport som har sänts till bolagets styrelse. Vi har även träffat bolagets ledning, vid ett flertal tillfällen, och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt bedöma huruvida den interna kontrollen är tillräcklig. Vi har genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2019. 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 sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Umeå i mars 2020



PER-ERIK EVALDSSON
LEKMANNAREVISOR



EWA MILLER
LEKMANNAREVISOR

Fastighetsförteckning

BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
AB BOSTADEN I UMEÅ																			
Berghem																			
27011	Målet 1	55-56	36 345	124 480	30	102	29	6		2	169	9 367,3	55,4	1 034	11	1 438,7	57	606,0	67
27021	Stårten 1	55-56	8 828	44 174	21	30	12				63	3 012,0	47,8	1 038	1	26,5	25	338,0	4
27033	Lappkastet 6	64/89/2005	132 435	368 854	228	61	75	39		103	506	21 686,4	42,9	1 369	1	41,1			191
TOTALT					279	193	116	45	0	105	738	34065,7			13	1 506,3	82	944,0	262
Böleäng																			
42011	Melonen 4	67-70	87 566	70 253	12	27	17	12			68	4 823,3	70,9	1 250					56
42012	Melonen 1 (musik)	67	1 572	24 526							0				4	298,8			
42021	Kastanjen 2	67	260 059	151 776	52	59	59				170	9 346,0	55,0	1 601	1	409,0			133
42031	Böle 7:26	77/79	6 073	26 368		17	18				35	2 474,1	70,7	813			22	374,0	16
42032	Böle 7:28	77/79	9 907	47 995		30	30				60	4 518,0	75,3	829			31	527,0	31
42033	Böle 7:30	77/79	30 838	72 654		21	42	21			84	7 263,0	86,5	941			8	136,0	69
42034	Böle 7:31	80	30 838	78 088		21	42	21			84	7 263,0	86,5	943			6	102,0	58
TOTALT					64	175	208	54	0	0	501	35687,4			5	707,8	67	1 139,0	363
Centrala stan																			
01011	Ask 2	82	4 978	21 829		20	3				23	1 287,7	56,0	1 224	1	256,8			4
01012	Ask 1	86	4 137	15 199	7	5	1	2			15	932,6	62,2	1 089	2	313,0	8		3
01013	Ask 3	90	9 358	29 533		4	8	4	4		20	1 824,0	91,2	1 124					6
01021	Mejseln 8	84	33 433	100 472	4	46	34	8			92	5 822,2	63,3	1 247	1	108,2	68	884,0	
01031	Verdandi 1	89	9 850	31 026	14	8	6	2			30	1 841,1	61,4	1 207			10	150,0	6
01051	Idun	85	120 852	137 800		20	4				24	1 704,0	71,0	1 082	18	8 125,0	37	478,0	
01071	Hild 5	57	6 000	18 163	2	8	9				19	1 103,2	58,1	1 221	2	74,7			12
01072	Hild 12	72/92	36 399	99 620	52	45	15	1			113	6 254,5	55,4	1 105	7	487,5	45		6
03095	Härmod 10	29/93/97	50 807	66 051	4	13	10	12			39	2 978,5	76,4	1 182	1	350,6	14	104,0	7
03111	Uller 2	67/89	6 906	18 355	4	3	2	6			15	1 143,0	76,2	1 139	2	113,0	4	57,0	10
TOTALT					87	172	92	35	4	0	390	24 890,8			34	9828,8	186	1673,0	54
Ersmark																			
24031	Ersmark 31:2	87	7 799	10 531		11	7	4	2		24	1 817,7	75,7	805					27
TOTALT					0	11	7	4	2	0	24	1817,7			0	0	0	0	27
Fridhem																			
27201	Trädgården	2000	49 203	87 812	8	28	12	27			75	5 146,3	71,7	1 215			14	224,0	42
TOTALT					8	28	12	27	0	0	75	5146,3			0	0	14	224,0	42
Haga																			
21031	Focken 4	46/75	41 905	39 499		24	8				32	1 904,0	59,5	1 465					16
21051	V:a Bäckgården 23	91	35 911	89 000	5	34	33	17			89	6 262,9	70,4	1 117	1	88,0			71
TOTALT					5	58	41	17	0	0	121	8166,9			1	88	0	0	87
Lilljansberget																			
28050	Lyan 1	2006/ 2008/2015	339 223	552 549	327	376	50	2			755	30 235,4	40,0	1 462			110		137
TOTALT					327	376	50	2	0	0	755	30235,4			0	0	110	0	137
Marieberg																			
25013	Ormslån 28	78	1 059	3 302		4					4	257,2	64,3	1 094					
25014	Ormslån 31	78	3 977	14 127			4	8			12	1 028,4	85,7	1 037					
25015	Ormslån 32	78	1 059	3 153		4					4	257,2	64,3	1 116					26
25016	Ormslån 39	78	5 196	16 761			12	4			16	1 289,2	80,6	1 065					
25023	Grävlingen 20	78	3 279	10 008				8			8	718,4	89,8	1 046					
25024	Grävlingen 23	78	1 164	3 506		4					4	257,2	64,3	1 115					
25025	Grävlingen 26	78	1 127	2 917		4					4	257,2	64,3	1 107					22
25026	Grävlingen 29	78	1 160	3 451		4					4	257,2	64,3	1 108					
25027	Grävlingen 30	78	2 556	8 876			8				8	620,0	77,5	1 077					
25028	Grävlingen 39	78	2 551	8 899			8				8	620,0	77,5	1 070					
25031	Rådjuret 2	78	6 912	16 927		8	4	4			16	1 238,4	77,4	1 035					4
25032	Rådjuret 17	78	8 545	20 798		10	5	5			20	1 548,0	77,4	1 039					14
25033	Rådjuret 29	78	6 912	17 163		8	4	4			16	1 238,4	77,1	1 033					19
25041	Lekatten 25	79	11 663	83 000		21	40	19			80	6 461,4	80,8	979					67
25051	Igelkotten 45	79-80	12 772	83 050		19	37	18			74	6 362,2	86,0	967			21	378,0	20
25054	Igelkotten 2	79	8 984	7 282							0				2	337,0			2
25055	Igelkotten 74	79	15 893	89 780	1	58	30	10			99	6 950,1	70,2	967			16	288,0	43
TOTALT					1	144	152	80	0	0	377	29360,5			2	337	37	666,0	217
Mariehem																			
26023	Trandansen 3	66	50 122	55 526	24	14	10				48	2 596,1	54,1	1 089	13	3 298,0			48
26030	Tjädervinet 1	65/88	19 053	106 800	15	28	39	16	5		103	8 230,9	79,9	996					81
TOTALT					39	42	49	16	5	0	151	10827,0			13	3298	0	0	129

BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Nydalahöjd																			
28011	Drumlinen 1	92	154 298	325 097	6	170	87	45	5	30	343	23 661,9	69,1	1 117	2	168,7			237
28020	Flyttblocket 1	92-93	140 518	323 081	60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 281	2	232,0			269
28030	Rullstenen 1	97	65 654	158 400	137	104	2				243	11 438,9	47,1	1 124					84
TOTALT					203	502	89	45	5	404	1248	56970,6			4	400,7	0	0	590
Röbäck																			
43011	Röbäck 30:81 (Kravatten)	88	48 912	124 702		44	36	40	16		136	11 364,8	83,6	1 016			28	462,0	68
43051	Röbäck 30:118 (Bäckravinen)	97	8 960	18 473	4	11	8	3			26	1 772,0	68,2	955					24
TOTALT					4	55	44	43	16	0	162	13136,8			0	0	28	462,0	92
Sandahöjd																			
21021	Drottninggåvan 1	88	79 192	224 557	6	108	36	45	12		207	15 331,6	74,1	1 122	5	373,7	156	1 781,0	8
TOTALT					6	108	36	45	12	0	207	15331,6			5	373,7	156	1781,0	8
Sandbacka																			
21041	Skogslyckan 7	94	11 700	25 800		27				8	35	1 663,8	42,5	1 227	1	208,3			22
21201	Sandbacken 26	2000	9 085	17 000	5	9	5				19	865,3	45,5	1 308	1	328,0			13
TOTALT					5	36	5	0	0	8	54	2529,1			2	536,3	0	0	35
Tomtebo																			
35011	Lyktan 1	97/2001	56 446	104 800	4	68	30	38	6		146	8 828,8	60,5	1 150					88
35021	Alfen 2	92/2019	44 759	58 835	3	29	12	25	4		73	5 902,8	80,9	1 110	3	289,5	39	507,0	26
35031	Gårdsrådet 1	95	42 626	83 400		43	21	38	6		108	6 907,2	64,0	1 090	1	453,6			103
TOTALT					7	140	63	101	16	0	327	21638,8			4	743,1	39	507,0	217
Tunnelbacken																			
32011	Tunnelbacken 1	54/65	35 969	200 825	68	81	55	14	25		243	15 844,3	65,2	935	3	182,8	47	778,0	130
32015	Tunnelbacken 5	93/94	58 010	124 738	1	72	38	12			123	8 923,8	72,6	1 053			45	585,0	50
32016	Tunnelbacken 4	59/64	32 526	51 000	8	16				163	187	3 707,0	19,8	1 311					20
32017	Tunnelbacken 6	63/65	29 904	110 522	45	22	14	28	12		121	8 653,8	73,4	930	2	147,4	40	590,0	69
32021	Karlsborg 1	59/63	6 286	52 115	32	7	14	11	3		67	4 144,5	61,9	928			6	101,0	40
32022	Lustgård 1	62/63	4 669	53 121	7	15		21	7		50	4 299,5	86,0	891			10	166,0	27
TOTALT					161	213	121	86	47	163	791	45572,9			5	330,2	148	2220,0	336
Umedalen																			
12011	Storhässjan 13	89	4 550	14 448		4		8			12	1 070,0	89,2	844			6	96,0	6
12021	Stugan 9	87	14 672	43 359		16	12	10			38	3 129,0	82,3	869			21	336,0	20
12031	Biskopen 2	91	16 052	27 400	5	26	5	6			42	2 512,2	59,8	1 077					36
12041	Pastorn 2	89	38 045	75 825	5	39	25	5	16		90	7 271,7	81,2	1 011	3	184,6	17	255,0	33
12051	Prosten 2	90	25 379	54 545	4	22	22	9	6		63	5 164,0	82,0	1 000	1	148,7	16	240,0	32
12052	Prosten 1	91	25 827	49 480		30	20	8			58	4 680,0	80,7	1 015					44
12061	Missionären 1	91	46 382	79 000		39	42	15			96	7 650,6	79,7	1 004					85
12081	Skogsnäppan 1	94	33 841	53 800	16	22	14	24			76	5 192,0	68,3	1 022					66
12091	Baldakinen 1	95/96	69 309	136 200		137	18	68			223	12 969,0	58,2	1 002					141
12201	Småtten 1	92	9 351	22 129		6	6	8			20	1 750,0	87,5	1 002			6	90,0	17
TOTALT					30	341	164	161	22	0	718	51388,5			4	333,3	66	1017,0	480
Väst på stan																			
02012	Pärilan 18	97	9 890	24 600		5	10	2	3		20	1 596,8	79,8	1 102					16
02021	Kärven 10	2011	50 339	58 600	4	14	20	2			40	2 574,2	64,4	1 457	1	401,0			36
02031	Plogan 26	86	14 534	46 200		33		11	1		45	3 305,7	73,5	1 120					32
02041	Hackan 12	60	9 279	45 585	19	6	22	7	4		58	3 556,5	61,3	1 015	1	39,5	23	350,0	16
02052	Bagaren 5	61	5 105	18 665		6	10	1			17	1 260,0	74,1	1 115			5	75,0	7
02071	Slöjdaren 2	78	2 013	11 342		6	1	1	1		9	828,4	92,0	910	1	180,0			7
11021	Dalian 2	93	15 318	35 475		24	4	4			32	2 066,3	64,6	1 058	2	467,0			24
TOTALT					23	94	67	28	9	0	221	15187,9			5	1087,5	28	425,0	138
Västra Ersboda																			
22011	Grädden 1	81	9 879	50 649		12	24	6	6		48	3 931,2	81,9	981	1	110,0			45
22021	Måttet 11	81	7 058	38 400		8	20	4	4		36	2 932,4	81,5	999					35
22041	Osten 3	82	23 828	61 600		14	28	14			56	4 704,0	84,0	988					56
22042	Osten 4	83	34 265	128 000	17	39	71	13			140	9 827,4	70,2	984					98
22051	Prästosten 42	81	17 410	97 041	6	21	42	23			92	7 593,0	82,5	966			1	15,0	68
22052	Prästosten 45	82	76 452	130 615	4	88	26	14	6		138	9 415,4	69,6	1 042	4	1 377,0	40	720,0	60
TOTALT					27	182	211	74	16	0	510	38403,4			5	1487,0	41	735,0	362

BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Älidhem																			
33011	Medicinaren 1	67/96	91 532	339 807	30	155	55	6		541	787	22 900,9	29,1	1 257	3	421,0			146
33021	Professorn 2	66	23 835	154 858	24	42	42	6		236	350	10 680,7	30,5	1 178	2	88,7	96	1 248,0	108
33022	Professorn 3	67/96	33 550	201 988	33	36	36	6		388	499	13 216,4	26,5	1 244	4	693,9	77	988,0	22
33051	Docenten 1	69	63 786	278 000	32	68	119	18		352	589	21 138,2	35,9	1 136					131
33060	Preceptorn 2	69	56 280	295 000	10	35	108	10		475	638	21 258,1	32,1	1 182					5
33071	Magistern 1	72/2002	122 058	403 141	27	226	84	68	40	445	29 696,9	66,8	1 034	2	177,4				231
33081	Socionomen 3	73	15 848	114 000	30	34	43	24		131	8 902,3	68,0	969						118
33091	Assistenten 1	71/2012	93 913	314 000	81	129	42	67	32	351	21 666,4	62,7	1 103						156
33101	Amanuenssen 1	71	63 711	176 062	40	52	54	30	16	192	13 312,4	69,3	1 025	1	21,1				159
TOTALT					307	777	583	235	88	1992	3 982	162772,3			12	1402,1	173	2236,0	1076
Äldhjäjd																			
31011	Kuratorn 1	87	41 370	106 000		68	28	13		17	126	8125,5	64,5	1 096					84
31012	Kuratorn 3	90	51 125	101 598	33	55	21	4	2	115	7241,7	63,0	1 131	1	165,2				80
TOTALT					33	123	49	17	2	17	241	15367,2			1	165,2	0	0	164
Öbacka																			
03081	Laxen 37	85/86	103 293	251 114		65	81	43		189	15 821,2	83,7	1 156	3	74,1	186	1 417,0		25
03082	Laxen 38	85/86	53 983	127 960	6	54	21	20	4	105	7 489,5	70,6	1 237	3	1 017,9				14
03083	Laxen 45	60/96	32 462	50 169	10	13	10	13	2	48	3 208,4	66,8	1 183			8	155,0		21
03191	Sågverket 1	2014/2015	314 628	335 521	32	88	101	8		229	14 081,0	62,9	1 674			157	1 917,3		8
03201	Solvik 1	2010	185 929	223 443	1	98	61	5		165	10 260,2	62,3	1 519			100			
03211	Hunden 11	2011	50 542	56 708		45				45	2 525,7	56,1	1 550			29			
TOTALT					49	363	274	89	6	0	781	53386,0			6	1092,0	480	3489,3	68
Öst på stan																			
03011	Ripån 7	83	5 294	23 834	1	17		6		24	1 550,6	64,6	1 146	1	31,9				16
03021	Tranan 5	82	2 843	13 000	2	9	3			14	836,8	59,8	1 186						8
03031	Höken 13	64	2 818	27 046	3		6	6	6	21	1 995,0	95,0	959	3	57,0				19
03032	Höken 15	62	7 773	60 771	11	24	6	15	3	59	4 243,0	71,9	1 014			26	494,0		21
03041	Mården 12	59	235 276	121 516	23	89	53	12		177	9 446,5	53,4	1 642			2	31,0		17
03042	Mården 13	57	4 951	19 934	4	4	2	3	3	16	1 084,5	67,8	1 089	1	38,5				
03052	Duvan 16	95/96	27 126	77 000		59	17	6		82	4 740,6	58,1	1 165	1	12,7	14			28
03071	Laxen 43 (Svårtan)	37	32 069	26 674	7	6	10			23	1 332,3	57,9	1 448	1	58,0				16
03101	Tjädern 3	92	3 219	11 350		7	3	1		11	759,0	69,0	1 075						5
TOTALT					51	215	100	49	12	0	427	25988,3			7	198,1	42	525,0	130
Östra Ersboda																			
23011	Byttan 2	82	5 818	25 200		6	12	6		24	1 942,8	81,0	992						
23012	Smöret 1	82	18 794	70 952		33	28	10		71	5 416,8	76,3	1 010	1	200,8				1
23013	Smöret 2	83	25 060	112 000		28	48	29	1	106	8 660,2	81,6	992						
23031	Mjölnen 1	90	47 062	71 245	3	53	28	13	6	103	7 633,3	74,1	1 034	1	106,5				60
23040	Karet 4	91	90 474	140 229	20	96	44	34	8	202	14 415,2	71,4	1 020	3	415,5				121
23044	Karet 6	92	57 752	86 662		44	28	28	14	114	9 536,9	83,7	985			32	560,0		57
23045	Karet 5	92	14 949	23 849		24	4	6		34	2 600,1	76,5	999			7	105,0		12
TOTALT					23	284	192	126	29	0	654	50 205,3			5	722,8	39	665,0	251
UTANFÖR STAN																			
Bullmark																			
53011	Bullmark 4:113	92	5 641	2 987		11	2			13	650,5	50,0	1 033	1	156,4				9
TOTALT					0	11	2	0	0	0	13	650,5			1	156,4	0	0	9
Sävar																			
52011	Sävar 3:82 (Björnen)	78/79	2 162	6 245		7	7			14	1 054,2	75,3	797						13
52013	Sävar 3:85 (Björnen nya)	89	7 647	7 515	3	8	2		2	15	1 163,2	77,5	974						12
52021	Sävar 66:123 (Tavlan)	81	5 425	13 040		10	12	6		28	2 112,0	75,4	981						28
52031	Sävar 19:12 (Duvan)	90	12 202	15 790		20	8	4		32	2 551,8	79,7	912						27
52101	Sävar 10:102	92	9 826	13 100		12	16			28	1 989,2	71,0	844			11			10
TOTALT					3	57	45	10	2	0	117	8870,4			0	0	11	0	90
S:A AB BOSTADEN I UMEÅ			4 935 524	10 740 665	1 742	4 700	2772	1 389	293	2 689	13 585	757 597	56		134	24 794	1 747	18 708	5 364
AB HOLMSUNDS-BYGGNADER																			
61011	Stjärnan 1	72	6 103	34 200	12	24	33	3		72	4 728,0	65,7	923			13			35
61021	Planeten 1	71	3 884	26 000	9	18	24	3		54	3 555,0	65,8	916			10			33
62011	Urmakaren 1	88	3 564	5 925	3	9	1			13	774,0	59,5	918						10
62021	Maskinisten 27	71/79/80/92/93	60 884	112 765	24	82	76	22	2	206	14 519,9	70,5	916	3	640,8	28			137
62031	Briggen 2	82	3 088	9 742		18				18	1 284,2	71,3	749						18
62041	Briggen 6	64	200	4 825	4	4	4			12	668,0	55,7	863			3	48,0		2

BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
62051	Kocken 1	82	946	3 247		6					6	424,8	70,8	743					3
62061	Loke 1	91	2 896	3 195	1	2	3				6	440,6	73,4	813					
62071	Loke 6	91	4 554	4 330		4	4				8	521,2	65,2	968					1
62101	Fräsaren 1	70	6 968	30 200	22	20	26				68	4 283,8	63,0	837					61
62121	Fjällsippan 2	88/2013	26 996	26 800	6	38	2				46	2 883,8	62,7	1 089					15
62211	Västerbacken 2	88	4 283	2 732		12					12	684,0	57,0	853			1		12
62221	Strandberget 1	88	4 842	2 468		12					12	684,0	57,0	803			1		12
63011	Uppfarten 1	71	13 563	22 000	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	909			11		38
63111	Bäcken 3	64	745	2 348	4	2	2				8	412,0	51,5	790			4	60,0	2
63121	Bäcken 4	90	7 569	8 056		8	8				16	1 104,0	69,0	968					18
63221	Trappan 4	96	1 549	2 304	4		1	1			6	312,8	52,1	922					
63231	Terrassen 1	96/80/87	12 822	16 080	2	26	6	1			35	2 342,1	66,9	916					37
63241	Terrassen 2	91	4 919	5 163	3	4	4				11	733,1	66,6	909					
63251	Skogsängen 15	65	178	2 256	4	4					8	408,0	51,0	804			9		4
63261	Skogsängen 14	65	361	4 580	4	8	2				14	818,0	58,4	777					4
S:A AB HOLMS-UNDSBYGGNADER			170 914	329 216	111	319	220	33	2	0	685	45 136	66		3	641	80	108	442
AB LOKALEN I UMEÅ																			
02091	Sandåkern 4	76/79	42 108		8	26	3				37	2 058,3	55,6	1 098	5	8 744,9			42
11061	Kronan 7	95	3 038	7 258	2						2	71,9	36,0	1 192	1	320,4			4
12101	Rödklövern 1	95	3 376	7 390							0			1	476,0				
21011	Liden 2	72	5 805								0			2	682,7				
21032	Focken 5	81/2019	169 379	73 510	17	49	17	9			92	4 688,0	51,0	1 551	11	8 030,6	45	582,0	19
22053	Prästosten 46	95	12 783	10 919							0			3	1 889,0				15
23061	Krukan 19	96	9 121								0			1	567,0				6
25053	Igelkotten 3	79	17 434	57 357	16	34	11				61	3 860,2	63,3	1 074	1	1 341,0	8	104,0	27
33041	Odontologen 3	73	4 085								0			2	2 068,0				4
33082	Socionomen 2	80	50 279	18 000		3	7	5	1		16	1 403,9	87,7	968	4	3 350,0			19
33084	Socionomen 1	72/92	5 581								0			1	838,7				
34031	Bärnstenen 81	2018	20 158	6 316							0			1	685,0				8
35032	Gärdsröet 2	95	9 244								0			1	1 854,0				
35041	Sjööjungfrun 1	2000	17 824								0			1	2 976,0				18
42013	Melonen 3	2013	39 464								0			2	1 334,0				
42035	Stenfrukten 64	77	824								0			1	544,0				
61111	Eriksdal 1	90/91	42 382		17	6					23	1 002,5	46,2	1 002	6	3 632,8			42
62091	Lotusen 1	94	3 550	3 258							0			1	642,0				3
62111	Resedan 3	86/96/98/99	80 587		2	20					22	1 240,2	56,4	964	10	6 727,0	2		37
S:A AB LOKALEN I UMEÅ			537 022	184 008	62	138	38	14	1	0	253	14 325	57		55	46 703	55	686	244
AB SERVICE-BOSTÄDER I UMEÅ																			
11012	Pionen 6	2013	10 214								0			1	433,0				
12042	Pastorn 1	2012	10 225								0			1	433,0				
21211	Lofoten 87	2015	11 724								0			1	433,0				
24071	Skeden 1	2013	10 211								0			1	433,0				
63225	Trappan 7	2010	45 983	28 586		32					32	1 824,8	57,0	1 081,9	1	1 081,9			
S:A AB SERVICE-BOSTÄDER I UMEÅ			88 357	28 586	0	32	0	0	0	0	32	1 825	57		5	2 814	0	0	0
TOTALT			5 731 817	11 282 475	1 915	5 189	3 030	1 436	296	2 689	14 555	818 883	56		197	74 952	1 882	19 502	6 050

Kommentar

Statistiken avser endast fastigheter med färdigställda byggnader.

