

Årsredovisning 2013

60 ÅR
Bostaden

Där du känner dig hemma

Interaktiviteten i Bostadens paviljong var en glad överraskning. Kul att de engagerar sig i Fair City.

FAIR CITY-BESÖKARE



Innehållsförteckning

3	Det här är Bostaden	24	Förvaltningsberättelse
4	Vd har ordet	27	Resultaträkning
6	Viktiga händelser 2013	28	Balansräkning
8	Om Bostaden	30	Kassaflödesanalys
9	Våra bostäder	31	Noter
15	Våra hyresgäster	35	Förslag till vinstdisposition
16	Våra medarbetare	35	Styrelse och ledningsgrupp
18	Vårt miljöarbete	36	Revisionsberättelse
21	Utsikt mot 2014	37	Granskningsrapport
22	Vår ekonomi	38	Fastigheter



Det här är Bostaden

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

AFFÄRSDRIVANDE ENHETER

Fastighetsutveckling, kundservice, kundcenter och lokaluthyrning

STAB

Kommunikation och marknad, personal, ekonomi, IT och affärsutveckling

ÄGER OCH FÖRVALTAR

187 fastigheter (15 473 lägenheter, varav 3 181 enkelrum)

TOTAL YTA

863 295 kvm

BOKFÖRT VÄRDE PÅ FASTIGHETER

4 918 miljoner kronor

MARKNADSVÄRDE 2013

Cirka 9,8 miljarder kronor

OMSÄTTNING

974 miljoner kronor

REGISTRERADE PERSONLIGA SIDOR

79 847

MEDARBETARE

177 anställda (37 procent kvinnor, 63 procent män)

MEDELÅLDER

47 år

DOTTERBOLAG

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

Vd har ordet



2013 har varit ett år då villkoren på bostadsmarknaden verkligen har färgat debatten. Bostadsbrist i alla tillväxtstäder, de allt högre produktionskostnaderna, plan- och byggregler som blivit de godas fiende genom brist på helhetsyn, och på allt detta den tickande ”underhållsbomben” för de miljonprogram som för 40 år sedan räddade den dåvarande bostadssituationen i landet.

Alla dessa frågor är också högaktuella och berör i högsta grad Bostaden i Umeå. Trots att behovet av nyproduktion varit stort kunde inte processerna drivas framåt i rätt takt och vi slutade året med 35 nyproducerade lägenheter.

Däremot var det möjligt för oss att snabbare än planerat genomföra upprustningen av de 1960-talslägenheter vi har inom ramen för Hållbara Ålidhem. Nu återstår endast den fjärde och sista etappen. I slutet av 2014 kommer alla 405 lägenheterna i projektet vara genomgångna och upprustade för att möta ännu en livscykelperiod. Det kan tyckas vara en stor volym men det återstår ungefär 4 000 lägenheter att åtgärda så vi är bara i början av denna utmaning.

2013 var också det år då Bostaden fick EU-kommissionens pris Sustainable Energy Europe Awards med ett hållbarhetsarbete som är av intresse även för resten av Europa. Framförallt

ansåg juryn att Bostaden på ett enastående sätt inarbetar, prövar och mäter hållbara lösningar tillsammans med sina samarbetsparter. Vi har för varje etapp ökat vår kunskap, och steg för steg identifierat vilka insatser som fungerar – även i större skala. Något som allt bättre balanserat det ekologiska målet med det sociala – förbättrad boendekvalitet för hyresgäster – men därutöver kombinerat med det ekonomiska perspektivet – att få ut den bästa effekten till en rimlig kostnad. Under 2013 har cirka 68 miljoner kronor upparbetats i Hållbara Ålidhem.

Trots allt fokus på många negativa trender i bostadssektorn kan vi ändå glädjas åt resultatet i våra kund- och medarbetarundersökningar. Med 82 procent nöjda och mycket nöjda, 14 procent neutrala och endast 4 procent negativa hyresgäster, visar de över 5 000 svaren att Bostaden är en mycket uppskattad hyresvärd.

De 177 anställda har samma positiva inställning. Medarbetarindex ligger på en stadigt hög nivå och nådde ända upp till 80 procent 2013, och sjukfrånvaron ligger på en fortsatt låg nivå, 3,3 procent.

Jag är övertygad om att vårt sätt att arbeta med hög grad av delegation, delaktighet, nära ledarskap, och tydlighet med vilka uppdrag och mål vi har, bidrar till resultaten. Detta kopplat till en stark kundorientering och ett arbetssätt som vilar på en gemensam värdegrund för företaget – utgör den modell vi tillsammans jobbat fram.

Nu gäller det bara att leda energin och entusiasmen till att klara det som våra kommuninvånare och ägare förväntar sig av oss – en allmännytta som en positiv kraft i den allt tuffare bostadsmarknaden.

Ann-Sofi Tapani, vd



”Vårt sätt att arbeta med hög grad av delegation, delaktighet, nära ledarskap och tydlighet med vilka uppdrag och mål vi har, bidrar till de goda resultaten.”



Viktiga händelser 2013

Under året fortsatte bland annat vårt stora renoveringsprojekt på Ålidhem, vi firade 60 år och mottog priser för vårt miljöarbete.

JANUARI

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

FEBRUARI

- Vid lägenhetsunderhåll läggs nu linoleummattor istället för plastmattor in. Det ger cirka 70 ton mindre koldioxidutsläpp per år.

MARS

- I samarbete med Länsförsäkringar Västerbotten och brandförsvaret monterar Bostaden specialdesignade brandfiltboxar hos samtliga hyresgäster.
- Hyresförhandlingarna resulterar i en höjning i tre steg under en tvåårsperiod. Från 1 april 2013 höjs hyrorna med cirka 1,8 procent och från 1 februari 2014 höjs hyrorna ytterligare ungefär 1 procent. Sista höjningen på 1,5 procent blir från 1 oktober 2014.



APRIL

- Umeå kommun har antagit en nollvision om farligt avfall till 2020. Inom projektet Green Citizens of Europe genomförs därför ett pilotprojekt på Ålidhem där man utreder hur effektiva olika lösningar är.



Hållbara Ålidhem vinner Sustainable Energy Europe Awards 2013.



Bostadens personal på Uniaden, Umeå universitet.

MAJ

- Bostadens bredbandsnät har uppgraderats och nu erbjuds cirka 12 300 hyresgäster möjlighet att beställa höghastighets-tjänster upp till 1 Gbit.

JUNI

- Regeringskansliets internationella miljötekniksamarbete (IMT) besöker Umeå och vinterträdgården där man bland annat kikar på Bostadens lägenhetsterminal Echolog.
- Bostaden deltar på Mariehemsdagen tillsammans med intressenter i området. Dagen besöks av cirka 1 000 personer.
- Etapp 2 med renovering av 110 lägenheter i det stora renoveringsprojektet på Ålidhem avslutas.
- I konkurrens med 224 tävlande från hela Europa tilldelas Bostaden det prestigefulla hållbarhetspriset Sustainable Energy Europe Awards 2013 för projektet Hållbara Ålidhem. Priset delas ut under Sustainable Energy Europe Week i Bryssel.

JULI

- Precis som tidigare år tar Bostaden emot ensamkommande flyktingungdomar som sommarjobbare.

AUGUSTI

- Vår utemiljörensning uppmärksammas av andra intressenter och på Ålidhem genomförs en trädgårdsvandring. Genom egna trädgårdsgupper ledna av våra trädgårdstekniker har stora förbättringar gjorts med små medel.
- Tillsammans med Nomor tas ett krafttag mot vägglöss med hjälp av värmebehandlingar där rummen värms upp under några timmar. En lyckad satsning, framförallt i studentrummen. Uppskattas mycket av de drabbade hyresgästerna.

SEPTEMBER

- Under en konferens som arrangeras av Nordiska ministerrådet visas bland annat lägenhetsterminalen Echolog och Hållbara Ålidhem, som är med som bästa exempel i ”Hållbara städer i Norden”.
- Riktad informationskampanj uppmanar de som inte längre är aktiva studenter att avsluta sina hyreskontrakt. Skälet är att frigöra bostäder till behövande studenter.

OKTOBER

- Kundundersökningen besvaras av 5 022 hyresgäster mot 4 264 året innan. NöjdKundIndex, NKI, har i år höjts ett snäpp, till 71. Ett bra resultat som visar att Bostaden står sig väl i jämförelse med andra bostadsbolag i samma storlek.
- En stor och omfattande inventering av samtliga fastigheter, som pågått ett år, är nu klar. Inventeringen pekar på ett behov motsvarande 3,8 miljarder kronor under en 15-årsperiod.
- Under året har vi arbetat med att lyfta bostadsmarknadsproblematiken i tillväxtorter. Bland annat bjöds Nybyggarkommisionen och civil- och bostadsministern in till Vinterträdgården.



Civil- och bostadsminister Stefan Attefall besöker Vinterträdgården.

NOVEMBER

- Bostaden fyller 60 år och vi ordnar stort kalas på Nolia med uppträdanden, tårta och tävlingar. Totalt besöker 2 500 personer kalaset.
- Som stöd till entreprenörer och för att höja professionen gentemot hyresgästerna tas en handbok fram. Det genomförs även utbildning med 200 entreprenörer. Att genomgå denna utbildning är ett krav för att få vara entreprenör hos Bostaden.
- Solcellsanläggningen på Geografigränd 16–18 och Matematikgränd 23, med över 600 kvm solceller, färdigställs.

DECEMBER

- Webbaserad styrutrustning har bytts ut i Bostadens 11 undercentraler för fjärrvärme. Bytet möjliggör uppkoppling mot Bostadens överordnade styrsystem.
- Bostadens projekt Hållbara Ålidhem tilldelas Umeå kommuns miljöpris 2013. Prispengarna på 10 000 kronor skänks till Ålidhems kultur- och resurscentrum för ett miljö- och hållbarhetsprojekt med barn på Ålidhem.



Solceller på balkonger på Ålidhem.



Bostaden fyller 60 år och bjuder Umeåborna på kalas.

Om Bostaden

Bostaden är Umeås största aktör på hyresmarknaden med en marknadsandel på 57 procent av hyresrätterna i kommunen. Vårt långsiktigt hållbara byggande och professionella förvaltning ska ge det bästa boendialternativet i Umeå kommun – socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

DET HÄR STÅR VÅR VERKSAMHET FÖR I GRUNDEN

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

ÄGARDIREKTIVEN

Umeå Kommunföretag fastställer ägardirektiven. Utifrån dessa arbetas en affärs- och en personalplan fram som stödjer verksamheten.

Utdrag ur ägardirektiven för 2010–2014

- Bostadens främsta uppgift är att vara Umeå kommuns redskap för att utveckla Umeås bostadsmarknad och göra Umeå till en attraktiv bostads-, näringslivs- och universitetsort.
- Bostaden ska bedriva sin verksamhet med långsiktiga hållbara perspektiv och skapa bästa möjliga förutsättningar för kommunens utveckling.
- Bostaden ska drivas enligt affärsmässiga principer.
- Förräntning på marknadsmässigt totalt fastighetskapital ska vara minst 5 procent i genomsnitt under perioden (utifrån årlig värdering).
- Soliditeten bör vid slutet av perioden 2015 inte understiga 22 procent.

FÖRETAGETS VÄRDEGRUND

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



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



Öppenhet – En förutsättning i alla våra kontakter och relationer internt och externt. Den leder till förtroende och tillit. Öppenhet ger oss inspiration till utveckling av vår verksamhet.



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



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



Våra bostäder

Bostaden har 15 473 lägenheter och av dessa är ungefär en tredjedel byggda under det så kallade miljonprogrammet. Under året fortsatte bland annat byggandet av 229 lägenheter på Öbacka såg.

NYPRODUKTION

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Totalt 35 st lägenheter ska vara färdiga för inflyttning år 2013.

Omvandling av lokal till lägenheter

Strategin att bygga om lokaler till lägenheter där det är lämpligt, har under året resulterat i 4 nya lägenheter.

Trygghetsboende i Holmsund

Under året färdigställs bygget av ett trygghetsboende i kvarteret Fjällsippan. Totalt 13 nya lägenheter, anpassade för seniorer över 70 år, har byggts ovanpå ett befintligt hyreshus. Inflyttning i februari 2013.

Gruppboenden

Tre gruppboenden med 6 lägenheter vardera har under året färdigställts på Ersboda, Böleäng och Grubbe. Inflyttning under våren 2013.

OMBYGGNATIONER

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Färdigställa uppsatt mål för Älidhems omvandling till säkrare och mer energisnåla byggnader (405 lägenheter, 26 huskroppar).

Pågående!

Stort renoveringsprojekt på Älidhem

Upprustningen pågår och är uppdelad i fyra etapper. Arbetet fortskrider snabbare än planerat och beräknas vara i princip färdigställt under hösten 2014. Under 2013 har de två första etapperna slutförts, med totalt cirka 275 lägenheter. Etapp 3 omfattar Geografigränd 4–6, 10–14 och inleddes i november 2013 med förväntat slutförande i april 2013. Etapp 4 omfattar Geografigränd 8 och beräknas pågå mars–september 2014. Renoveringarna innebär bland annat byte till valmade tak med solceller samt nya ventilationssystem med energiåtervinning. Dessutom rustas utemiljöer, entréer och tvättstugor upp.

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Utreda Älgvägen med målet att kunna erbjuda ett tillgängligt trygghetsboende för äldre.

Trygghetsboende – men inte på Älgvägen

Under 2013 beslutade Bostadens styrelse att inte låta bygga om Älgvägen till trygghetsboende. Istället utreds under 2014 andra alternativ för ombyggnation.

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Öka engagemanget för att fånga upp barns och ungas föreställningar om bra bostadsområden samt stimulera medskapande hos barn och unga genom olika samarbetsprojekt.

Pågående!

Fair City – en världsutställning i miniatyr

Bostaden var under året en av huvudsponsorerna i projektet Fair City och sponsrade en paviljong på temat ”Framtidens energi”. Med hjälp av elever från Ersboda, Ersäng och Ersmark togs en maskin fram som omvandlar känslor till energi och ljud. Efter utställningens invigning placeras Bostadens paviljong på Ersboda.

BOENDEINFLYTANDE OCH DELAKTIGHET

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

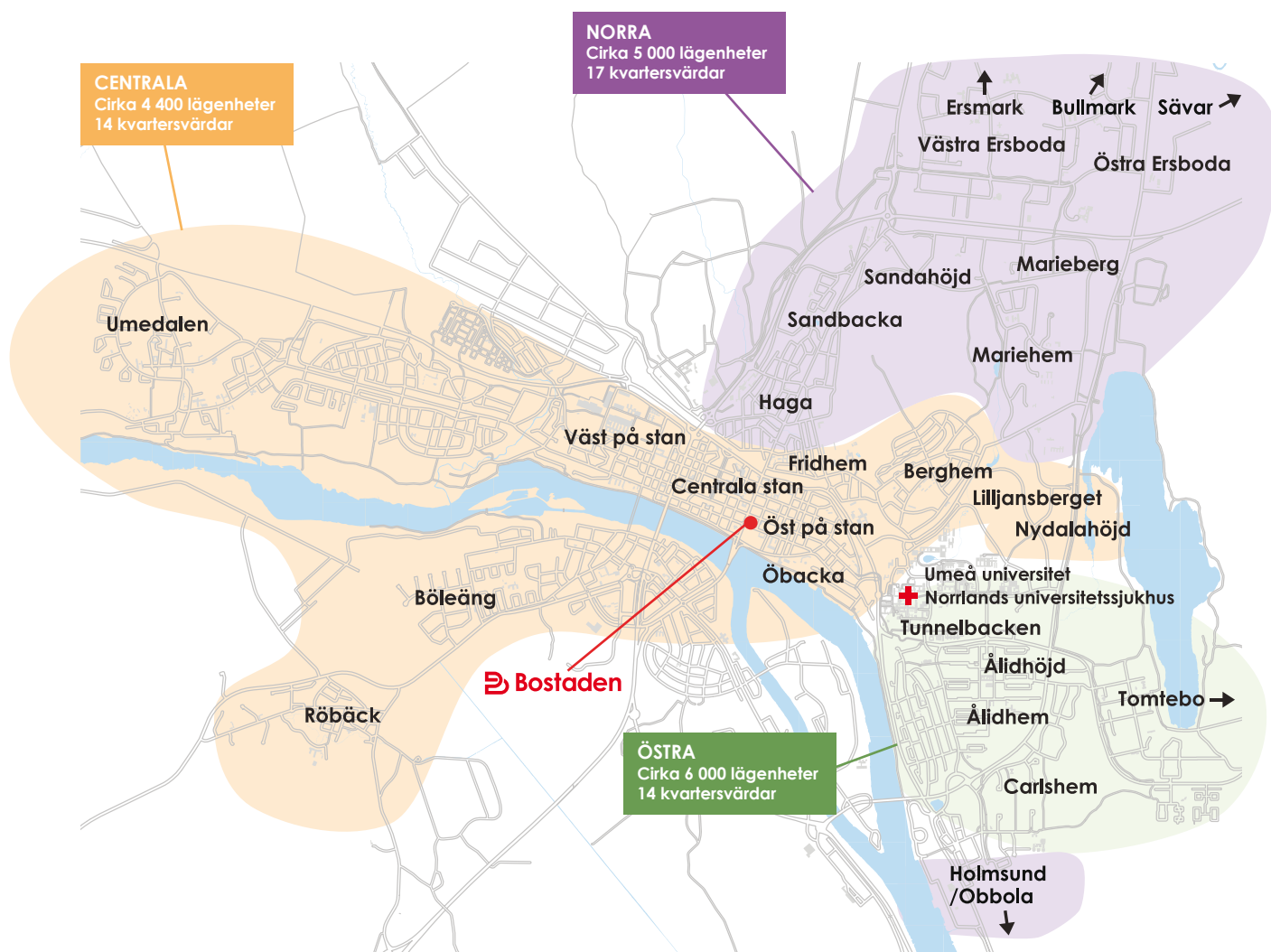
Införa minst en ny möjlighet för hyresgästerna att påverka sitt boende varje år under perioden 2012–2014.

Delaktiga och engagerade hyresgäster

Bostadens projektgrupp och en ombyggnadskommitté bestående av hyresgäster har under året fört dialog inför kommande renoveringar på bland annat Böleäng. Tack vare att idéer från ombyggnadskommittén integrerats i projektet, har hyresgästerna i området haft möjlighet att påverka renoveringarna. Hyreshöjningen hålls på en rimlig nivå i förhållande till vad som görs.



Bostadens områdesindelning



UTEMILJÖER

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Fortsätta utveckla våra utemiljöer utifrån den modell som vi utarbetat de senaste åren.

Pågående!

Fortsatt utveckling av utemiljöer

Under 2013 inleddes arbetet med att förvalta det som tidigare utvecklats. Våra trädgårdstekniker har gjort ett omfattande arbete med att inventera vår utemiljö i samband med övrig underhållsinventering vilket har genererat en 20-årsplan vars syfte är att samordna utemiljöprojekt med våra andra projekt.

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Skapa fler möjligheter till stadsodlingar.

Pågående!

Populära pallkragar

Under året har hyresgäster på Tunnelbacken och Pedagoggränd erbjudits möjlighet till stadsodling i pallkragar. Arbetet som bedrivits i samråd med kvartersråden och kvartersvär-

darna har varit uppskattat och fungerat bra. Ambitionen är att projektet under 2014 ska fortsätta på Matematikgränd.

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

I all nyproduktion och större ombyggnader under perioden fram till 2014 ska konstnärlig utsmyckning ingå som en del i projektet. Inventering av utsmyckning i befintliga fastigheter ska genomföras.

Pågående!

Konstnärlig utsmyckning

I och med den stora underhållsinventeringen av hela beståndet har inventeringen av befintlig utsmyckning inte prioriterats. De planerade nyproduktions- och ombyggnadsprojekt där utsmyckningen skulle ingå har inte inletts ännu.

TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Fortsatt satsning på trygghetsskapande åtgärder i våra bostadsområden.

Pågående!

Brandvarnare i alla lägenheter och lokaler byts

Ett omfattande arbete har inletts för att byta ut alla cirka 23 000 brandvarnare. Huvuddelen av dessa har bytts ut under 2013 och bytet kommer att slutföras under 2014.

Brandfilter till alla

Under året har Bostaden i samarbete med Länsförsäkringar Västerbotten börjat montera brandfilterboxar hos samtliga hyresgäster. Samarbetet löper under en treårsperiod.

Brandfilterboxarna, totalt 12 500, monteras som fast inventarie i samtliga lägenheter och studentkorridorer i Umeå. Redan nu har en brandfilt använts vid minst ett tillfälle då en större brand kunde undvikas. Under 2013 har cirka 5 000 brandfilter monterats. Monteringens förväntas vara slutförd under 2014.

Mer ljus ger tryggare hyresgäster

Utifrån underlaget från trygghetsvandringarna 2011 har projektet att byta ut stolp- och fasadbelysningar nu slutförts. Fler fasadbelysningar med förbättrat ljus, och anpassning av stolpbelysningarna. Omfattande beskrivnings- och gallringsarbete har också utförts bland annat på platser som av hyresgäster upplevts som otrygga. I övrigt fortsätter åtgärder utifrån underlaget från trygghetsvandringarna.

Tillgänglighetsbesiktning pågår

Det pågår en fördjupad inventering av tillgängligheten för rörelsehindrade där man bland annat tittar på nivåskillnader, beläggningar i utemiljö, ramper, bredd på dörrar och tillgång till hiss. Målet är att 177 fastigheter ska inventeras och under 2013 har inventeringen kommit halvvägs. Resten blir klart under 2014 och mynnar ut i förslag till åtgärder och kostnadsuppskattningar för tillgänglighetsanpassning.

BREDBANDET UPPGRADERAT TILL 1 GBIT

Uppgraderingen av all aktiv utrustning i vårt bredband har slutförts. Cirka 12 300 hyresgäster har nu möjlighet att beställa hastigheter upp till 1000 Mbit, det vill säga 1 Gbit. Uppgraderingen färdigställdes enligt plan i maj 2013. Intresset för större hastigheter ökar kontinuerligt.

Öppet nät – ger fritt val av operatör

Vårt bredband är ett öppet nät som gör det möjligt för hyresgästerna att välja mellan fem olika tjänsteoperatörer och olika hastigheter via dotterbolaget Kommuneras webbplats. Tjänsten gör att hyresgästen oftast inom 15 minuter kan få igång sin internetanslutning och därmed börja surfa direkt vid inflytning utan inblandning av Bostadens personal. Nätet är även öppet för val av flera operatörer inom IP-telefoni och kabel-tv.

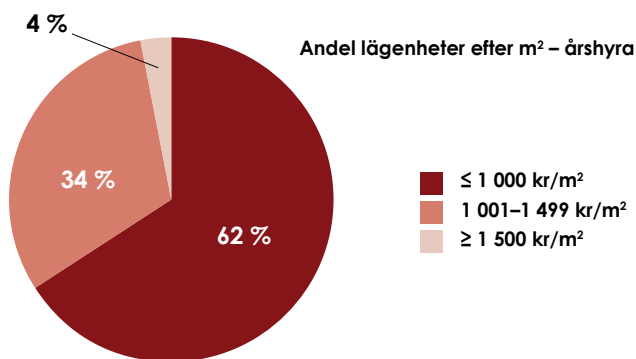
HYRESUTVECKLING

Vår målsättning är att erbjuda prisvärda hyror ur ett konkurrensmässigt perspektiv. Med undantag för de tre senaste verksamhetsåren har vi, jämfört med riksgenomsnittet, haft en något lägre hyresutveckling under de senaste 10 åren. Det har vi lyckats med tack vare en kostnadseffektiv och kundorienterad organisation.

Genom ett tvåårsavtal för 2013–2014 höjdes hyrorna med 1,8 procent 2013. 2014 höjs hyresnivån för bostäder med ytterligare 2,5 procent. Vår modell för hyressättning, den så kallade Poängen, är ännu mer aktuell idag med tanke på den nya lagstiftningen för kommunala bostadsföretag som innebär att bostadsföretagen ska uppnå en större differentiering av hyrorna, vilka i större utsträckning ska ta hänsyn till bland annat bostadens läge.

HYRESUTVECKLING I PROCENT 2010–2013

ÅR	2010	2011	2012	2013
Procent	1,6	2,7	3,0	1,8



VÅRA LOKALER

Marknaden för lokaler har varit fortsatt stabil under 2013 med en normal nivå på uppsägningar och omflyttningar. Hyreshöjningarna för merparten av kontrakten följer förändringarna i konsumentprisindex, vilket är normalt. Strategin att bygga om lokaler till bostäder där det är lämpligt, har fortsatt under året men i mindre omfattning än tidigare år. Vi ser en fortsatt stabil efterfrågan på lokaler framöver och Bostaden går in i 2014 med endast ett fåtal tomma lokaler.

RISKKOSTNADER

Brand- och vattenskador har minskat de senaste åren efter höga tal 2011. Flera satsningar för ökad medvetenhet, ökad uppföljning och kontroll kan vara en bidragande orsak till den utvecklingen.

MARKNADSVÄRDERING

Bostaden utför sedan 2011 årligen en marknadsvärdering av alla fastigheter i beståndet. Marknadsvärdet bedöms för respektive värderingsobjekt utifrån dels verkliga mediakostnader och dels mer schabloniserade kostnader för fastighets-skötsel och administration. Marknadsvärdet för fastigheterna i AB Bostaden i Umeå med dotterbolag bedömdes enligt en auktoriserad fastighetsvärderares värdebedömning uppgå till 9,8 (9,5) miljarder kr.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Syftet med den årliga riskanalysen är att identifiera risker, redovisa hur vi förebygger dessa samt göra avvägningar om det är värt att ta en viss risk för att nå ett specifikt mål för företaget. Vi delar in riskerna i fyra områden:

ANTAL SKADOR

ÅR	2011	2012	2013
Brand	19	21	12
Vatten	404	373	357
Ansvar	24	16	4
Inbrott	19	15	5
Övrigt	118	80	128
TOTALT	584	517	506

SKADEKOSTNADER TKR

ÅR	2011	2012	2013
Brand	1 268	1 329	1 188
Vatten	19 724	13 829	18 108
Ansvar	49	48	129
Inbrott	104	29	71
Övrigt	1 757	1 221	1 313
TOTALT	22 902	16 456	20 809



Renoveringar på Ålidhem.

Omvärldsrisker

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

Vi har beredskap för större händelser och en krishanteringsplan uppdateras årligen.

Finansiella risker

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

Bostadens finansieringsverksamhet regleras i en finansieringspolicy. Kommunens internbank och moderbolaget Umeå Kommunföretag ansvarar för samordningen av koncernens finansiella verksamhet.

Strategiska risker

Efterfrågan på våra hyreslägenheter ökar och vi måste säkerställa att vi bygger rätt typ och rätt volym bostäder. Vi följer kontinuerligt prognoser för befolkningstillväxten, söktryck på lägenheter och förändringar i målgrupperna. Vi följer marknadsutvecklingen noggrant och har upparbetade kontakter med olika aktörer inom kommunen. I dialog med våra ägare utgår vi från Bostadens roll och marknadsandel för att anpassa nyproduktion till befolkningsutvecklingen. Strategin idag är att bygga i centrala lägen (centrum och campusområdet), att undvika kategori-boenden och att bygga fler små lägenheter som är efterfrågade av många.

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

Vi begränsar och prioriterar insatserna i våra stora renoveringsprojekt för att hålla hyresnivåerna på en acceptabel nivå så att inte hyresgästerna tvingas flytta. Nyproduktionen anpassas alltid efter efterfrågan för att minimera risken för vakanser.

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

Bostadens miljöarbete ska genomsyra alla verksamhetsgrenar och involvera all personal och våra hyresgäster. Vi har antagit en utmaning om att minska energiförbrukningen med



Förtätning planeras på Strombergs väg, Lilljansberget.

20 procent fram till 2016 med jämförelseåret 2007. Vi har valt en långsiktig strategi med noggrant balanserade ombyggnadsprojekt där energieffektiviseringen är en del i den insats som ska göras. Av den anledningen har vi reviderat vårt mål till att minska energiförbrukningen med 20 procent fram till 2020.

Operativa risker

Bostadens IT-säkerhetsarbete omfattar flera komponenter som intrångsskydd, viruskydd, rollanpassad tillgång och även en grundläggande säkerhetsgenomgång i samband med nyanställning. Vi har bra rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet med kontinuerliga utbildningar och har delegerat arbetsmiljöansvaret till verksamhetscheferna.

Vi värnar om att företaget ska ha ett högt anseende och stort förtroende och för att minimera risken för oegentligheter följer vi löpande upp policier och riktlinjer. Kontrollaktiviteter, både förebyggande och upptäckande, finns inbyggda i våra system men sker även manuellt. Brister i rutiner vid köp av varor och tjänster kan leda till dåliga avtal, högre priser och även brott mot LOU. Stora risker finns också för överprövningar i upphandlingar vilket medför förseningar och ökad administration. Genom väl genomarbetade upphandlingsunderlag och kontroll på våra avtal försöker vi minimera dessa risker.



"Trivs bra där vi bor. Området och grannarna är toppen, men planlösningen är lite väl trång."

HYRESGÄST

Våra hyresgäster

Att trivas och må bra i sitt hem är för de flesta en av de viktigaste och mest betydelsefulla delarna i livet. Vetskapen om det ligger till grund för våra högt ställda mål på bra service till våra hyresgäster.

KUNDNÖJDHET

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Kundnöjdheten ska uppgå till lägst NKI 70.



Fler svarar på undersökningen

Bostadens kundundersökning undersöker hyresgästers syn på Bostaden. Även i år får vi ett gott omdöme där 7 av 10 anser att vi lever upp till våra värderingar och cirka 8 av 10 tycker att vi tar väl hand om dem. Årets kundundersökning besvarades av 5 022 hyresgäster, motsvarande siffra förra året var 4 264.

NKI ökar sakta men säkert

NöjdKundIndex, NKI, ligger precis som förra året på en hög nivå och i år har det höjts ett snäpp, till 71. Totalt 82 procent av hyresgästerna är nöjda med sitt boende hos Bostaden och 81 procent kan tänka sig att rekommendera oss som hyresvärd. Det är en höjning från förra årets resultat då motsvarande siffra låg på 80 respektive 79. Övriga frågor som fått ett märkbart högre resultat är kännedomen om vårt miljöarbete, hur nöjd man är med lägenhetens temperatur under vinterhalvåret samt hur nöjd man är med belysningen på gården och nära huset.

Frågor som fått ett något lägre resultat jämfört med förra året är bland annat hur nöjd man är med den elektroniska tvättstugebokningen och temperaturen i lägenheten under sommarhalvåret.

VÅRT KÖSYSTEM

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Antalet personer 65+ år som aktiverar en personlig sida i Bostadens kösystem ska öka från 2 procent 2011 till 5 procent år 2015.



8 000 fler personliga sidor

I slutet av 2013 hade totalt 79 847 personer registrerat en personlig sida, en ökning med nästan 8 000 sedan året innan. Bland personer äldre än 65 år hade i slutet av året 8 procent aktiverat en personlig sida. Ökningen har antagligen berott på den riktade marknadsföring som gjorts samt de särskilda träffar som har hållits med målgruppen. Totalt signerades 83 procent av alla avtal elektroniskt, 2012 var siffran 85 procent.

Fler besökare på Bostadens webb

Bostadens webb besöktes totalt cirka 2 miljoner gånger under 2013, och får i snitt 8 000 besök varje dag. Det totala antalet besök har ökat med cirka 36 000 från 2012. Av det totala antalet är drygt 360 000 nya besökare.

BOSKOLAN

I samarbete med vuxenutbildningen och SFI (Svenska för invandrare) genomförs varje år utbildningar med Bostadens material "Boskolan". Under året har nya lärare och cirka 700 elever tagit del av det mycket uppskattade utbildningsmaterialet.

HÖG FLYTTFREKVENNS

Bland Bostadens hyresgäster är cirka 50 procent upp till 30 år och en stor andel är studenter vilket bland annat påverkar omflyttningen. Flyttfrekvensen bland studentbostäder är hög men har minskat från 47 till 46 procent. Generellt sett ligger flyttfrekvensen över hela beståndet på cirka 21 procent. Medelkötiden för en trea cirka 4 km från centrum är 5 år.

BOSTADEN FIRAR 60 ÅR

Lördag 9 november ordnade Bostaden stort 60-årskalas på Nolia och alla var inbjudna. Kalasetts höjdpunkt var Petters uppträdande och man kunde även njuta av improteater, tårta och olika tävlingar. En lägenhet, där man kunde se film om Bostadens 60-årsfirande och läsa om vårt miljöarbete, fanns också på plats. En mycket lyckad dag som totalt besöktes av cirka 2 500 personer.

NY OCH OMGJORD HEJ

Bostadens kundtidning "Hej" distribueras till alla hyresgäster 5 gånger per år. Kundtidningen, som bland annat innehåller reportage med hyresgäster, Bostaden-korterbjudanden och mycket mer, uppskattas av hyresgästerna.

BOSTADEN OCH UIK PEPPAR TJEJER PÅ ERSBODA

För andra året i rad har Bostaden och Umeå IK samarbetat i ett projekt för att få fler unga tjejer på Ersboda att intressera sig för idrott och fysisk aktivitet inom föreningslivet. Under året har det med hjälp av fotbollsspelare från Umeå IK arrangerats drop in-fotboll på Ersängsskolan två gånger i veckan. Genom att ha spelare i Umeå IK som inspiratörer och ambassadörer hoppas vi kunna göra skillnad för tjejerna på Ersboda så att de blir intresserade av idrott.

HEM, LJUVA ÅLIDHEM

Under året satte Skuggteatern upp föreställningen "Hem, ljuva Ålidhem". Tack vara sponningsmedel från Bostaden kunde man bland Ålidhemsborna göra ett omfattande researcharbete. Berättelserna om området, som bland annat visar att det finns en stark känsla av tillhörighet och gemenskap, har legat till grund för föreställningen.

Våra medarbetare

Vi ska vara professionella i allt vi gör! Vi jobbar med smarta lösningar som är långsiktigt hållbara – socialt, ekonomiskt och ekologiskt.



VI VILL SKAPA ARBETSGLÄDJE OCH MOD

Personalens kompetens och arbetssätt är avgörande för hur framgångsrika vi blir i att nå våra mål. Tydlighet, öppenhet och delaktighet skapar en arbetsmiljö som ger arbetsglädje, sammanhang och mod att våga se saker ur nya perspektiv. Vi tror att medarbetare växer och utvecklas när de ges frihet att agera under ansvar.

ORGANISATION MED BRED KOMPETENS

Bostaden har en decentraliserad organisation där närheten till kunderna är prioriterad. De dagliga kontakterna med hyresgästerna sker främst genom kvartersvärdarna. Det finns en stor bredd av kompetens inom organisationen vars decentralisering förutsätter tydliga mandat så att medarbetarna självständigt, utifrån bolagets inriktning och regelverk, kan forma sitt arbete med hyresgästernas bästa i fokus.

Stora delar av fastighetsbeståndet är miljöprogramsområden och verksamheten står inför omfattande renoveringsbehov. En ombyggnadsvärd finns för att på ett bra sätt kunna möta berörda hyresgäster.

ENGAGERADE MEDARBETARE SOM TRIVS

Medarbetarundersökning genomförs årligen. Svarsfrekvensen för årets undersökning låg på 95 procent och resultatet är ett medarbetarindex på 80. Samtliga indexområden som uppmättes ligger över genomsnittet för jämförande organisationer.

Resultatet visar på stort engagemang och ansvarstagande i arbetet, med starka värderingar och ett gott betyg på ledarskap. Förbättringsområden är ”visa varandra uppskattning och bekräftelse” samt ”ta tillvara och visa uppskattning för idéer och förslag”.

KONTINUERLIG KOMPETENSUTVECKLING

För att våra medarbetare ska kunna ta ansvar och utveckla sig själva och verksamheten jobbar vi kontinuerligt med kompetensutveckling. Under 2013 har bland annat utbildningar inom elsäkerhet, brandskyddsarbete och arbete med skylift genomförts.

MÅL UR PERSONALPLAN 2013

NYCKELTAL ATT FÖLJA	RESULTAT		MÅL 2015
	2012	2013	
Medarbetarindex %	78	80	80
Tydlig målsättning inom Bostaden %	78	76	80
Samverkan yrkesgrupper/enheter %	49	61	50*
Tydliga instruktioner i arbetet %	75	74	80
Individuella handlingsplaner %	76	78	80
Etnisk mångfald %	6,3	6	7
Långtidsjukfrånvaro %	1,9	0,9	1,5
Långtidsfrisk %	61,4	62,7	70
Sjukfrånvaro %	3,8	3,3	3,2

* Målet sattes inför 2013

En väl genomförd och systematiserad introduktion är en förutsättning för att alla medarbetare ska känna till helheten och sin roll i företaget. Två gånger per år genomför Bostaden därför ett företagsövergripande introduktionsprogram vars syfte är att ge en helhetsbild av organisationen. Vi satsar cirka 12 timmar per nyanställd på företagsövergripande introduktion. Introduktionen fördjupas inom den egna enheten och uppföljningar genomförs inom 6 månader.

VIKTIGT ATTRAHERA KOMPETENT PERSONAL

Pensionsavgångar och ökad konkurrens om kvalificerade specialister inom branschen har gjort det viktigare att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens.

För att profilera Bostaden som en framtida arbetsgivare försöker vi nå ut till elever och studenter på gymnasie- och högskolenivå. Bostaden deltar i alla större rekryterings- och utbildningsmässor lokalt.

Generationsväxling pågår

Under året har 15 personer fått tillsvidareanställningar och längre vika-riat, främst genom ersättningsrekryteringar. Ett antal befattningar har även tillsatts genom intern rörlighet för att skapa möjlighet för medarbetare att vidareutvecklas inom organisationen och för att på bästa sätt tillvarata den kompetens som finns.

Sommarjobb och praktik

Under 2013 erbjöd Bostaden feriearbete till totalt 19 ungdomar via kommunens ferieförmedling. Ungdomarna arbetar tre veckor med enklare fastighetsskötsel. Satsningen på sommarjobb ger ungdomarna bra inblick i arbetslivet och oss en möjlighet att visa upp fastighetsbranschen.

Bostaden har under året tagit emot ett tiotal praktikanter från gymnasieutbildningar och arbetsmarknadsprojekt. Till sommarjobb och arbetspraktik premieras personer med invandrarbakgrund. Vi ser det som en väg in i bolaget och en möjlighet att öka den etniska mångfalden i Bostaden som idag är blygsamma 6 procent.

KOSMOS GER BÄTTRE KVALITET

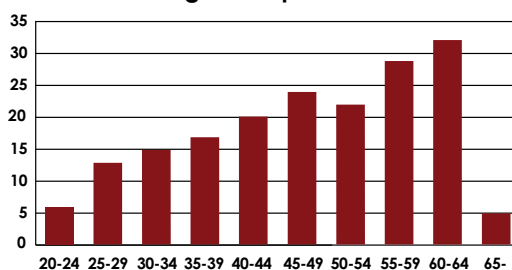
Arbetet med att bygga upp kvalitetssystemet Kosmos vars syfte är att säkerställa arbetsprocesser och förbättringar i bolaget, har pågått under ett par år. Att formulera rutiner och processer är också ett steg i kompetensöverföringen genom att dokumentera äldre medarbetares kunskap.

SJUKFRÅNVARON FORTSÄTTER ATT SJUNKA

Sjukfrånvaron uppgick under 2013 till 3,3 procent varav långtidssjukfrånvaron 0,9 procent. Ett medvetet arbete för att främja hälsa och minska sjukfrånvaro pågår kontinuerligt i företaget. Tretton hälsoinspiratörer från olika yrkesgrupper arrangerar och sporrar till gemensamma aktiviteter. Ett årligen återkommande arrangemang är den hälsodag som arrangeras med hjälp av hälsoinspiratörerna. Arbetsmiljöarbetet bedrivs i samverkan enligt lokalt samverkansavtal.



Åldersfördelning bland personalen



KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLD PERSONAL 2013

Antal anställda	177 st	
Kvinnor	66 st	37 %
Män	111 st	63 %
Medelålder		47 år

SJUKFRÅNVARO PERSONAL 2013

Sjukfrånvaro	3,3 %
Lång sjukfrånvaro (sammanhängande sjukfrånvaro, mer än 60 dagar)	0,9 %
Långtidsfrisk (andel anställda med max 5 dagars sjukfrånvaro senaste 12 månaderna)	62,7 %

PERSONALOMSÄTTNING 2013

Totalt	3,35 %
Tjänstemän	6,45 %
Kollektivanställda	1,71 %

Vårt miljöarbete

Sedan 2008 har Bostaden tagit krafttag för att minska sin miljöbelastning genom flera olika åtgärder och stort engagemang från hela företaget. Vi jobbar hårt för att ständigt förbättra vårt miljöarbete.

ENERGIFÖRBRUKNING

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

All köpt eller egenproducerad energi ska komma från förnyelsebara källor år 2016.

Pågående!

Mer än hälften egenproducerad el

Vår egenproducerade energi kommer framför allt från våra fem vindkraftverk och är till 100 procent från förnyelsebara källor. Vår egenproduktion motsvarar 58 procent av den fastighetsel som förbrukas i fastighetsbeståndet. När solcellsanläggningen på Hållbara Ålidhem är slutförd under 2014 kommer den att producera cirka en tredjedel av områdets behov av fastighetsel. Egenproduktionen kommer då att täcka närmare 90 procent av områdets fastighetsel. All köpt energi kommer från grön el via extern leverantör. Fjärrvärmes levereras till 99 procent från förnyelsebara källor. Från 2007 har dessa satsningar minskat vår belastning med över 50 miljoner kWh vilket är effekten av investeringar i förnyelsebar energi.

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Samtliga entreprenörer som anlitas av Bostaden ska följa ett miljöledningssystem eller motsvarande och produkter och materiel ska uppfylla kriterier för bra miljöval.

Miljömässiga krav på entreprenörer

Vid all upphandling ställer vi krav på att entreprenörerna ska följa ett kvalitets- och miljöledningssystem. Dessutom specificeras miljömässiga krav på de produkter och material som används. Detta följs också upp i våra kvalitetsgenomgångar.

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Företagets årliga energiförbrukning i fastigheterna ska minska med 20 procent från år 2007 till 2016, räknat i kWh per kvadratmeter A-temp. Delmål 2013: 135 kWh/kvm/år.

Pågående!

Sänkning av energiförbrukning

Bostaden har från 2007 till 2013 minskat den totala energiförbrukningen med 7,7 miljoner kWh, från 147 kWh per kvm [A-temp] år 2007, till 141 kWh per kvm 2013. Energiförbrukningen för el har sänkts med totalt 5,1 miljoner kWh, från 32 kWh per kvm 2007 till 28 kWh per kvm 2013. Ett 20-tal ventilationsaggregat byttes under året ut mot mer energieffektiva. De bedöms ha cirka 25 procent bättre verkningsgrad.

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Samtliga (6 900) ljuspunkter med kvicksilverlampor ska bytas ut till 2015.

Pågående!

Fortsatt utbyte av lampor med kvicksilver

Under året har 500 ljuspunkter med kvicksilver bytts ut mot energisnålare LED-belysning. Sedan tidigare har 2 000 kvick-

silverlampor bytts ut mot induktionslampor, vilket ger en total energibesparing på cirka 1 000 000 kWh sedan 2011. Målet att byta alla ljuspunkter med kvicksilver skjuts upp ett år och beräknas vara klart 2016. Arbetet med byte av armaturer i trapphus mot lågenergi- och lysdiodsarmaturer fortsätter och ger en energibesparing på mellan 70 och 80 procent.

KUNSKAP OCH ENGAGEMANG

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Bostadens arbete för att minska verksamhetens miljöbelastning ska vara känt av 60 procent av kunderna och 100 procent av medarbetarna 2014.

KUNSKAP OM BOSTADENS MILJÖARBETE

År	2011	2012	2013
HYRESGÄSTER			
Känner till Bostadens miljöarbete	32 %	36 %	40 %
Märkt förändring sedan start	35 %	37 %	36 %
BOSTADSSÖKANDE			
Känner till Bostadens miljöarbete	24 %	36 %	*
PERSONAL			
Känner till Bostadens miljöarbete	88 %	83 %	92 %
Märkt förändring sedan start	76 %	73 %	*
Känner engagemang	72 %	72 %	78 %

* Ingen uppgift finns tillgänglig

Kakkampanj och energispärtävling

För att öka medvetenheten om vårt miljöarbete bland hyresgästerna, genomfördes en miljökampanj – Att äta kakan och ha den kvar – där kakor och information om vårt hållbarhetsarbete delades ut. 40 procent av hyresgästerna känner till Bostadens miljöarbete, en ökning med 4 procent från 2012.

För att höja personalens engagemang i miljöfrågor genomför Bostaden en årlig energispärtävling. Vinnarna 2013 belönades med en gemensam studieresa. 92 procent av personalen är väl medvetna om Bostadens miljöarbete och 78 procent känner engagemang i det.



AVFALLSHANTERING

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Källsortering ska erbjudas i samtliga lägenheter och sortering av matavfall ska finnas i 80 procent av våra lägenheter.

Pågående!

SORTERING Andel hyresgäster

ÅR	2011	2012	2013
Källsortering	97 %	97 %	97 %
Matavfallssortering	79 %	84 %	91 %



”Det skulle vara trevligt med fler buskar där det växer bär. Till exempel vinbär, äpplen eller rabarber.”

HYRESGÄST

Allt fler erbjuds matavfallssortering

Under året har ytterligare 574 hyresgäster erbjudits möjligheten att sortera sitt matavfall. Det infördes även full källsortering i de nya gruppboenden som byggdes. Idag saknar cirka 527 lägenheter möjlighet att källsortera fastighetsnära.

Utvärdering av projektet med djupbehållare visar att de semibehållare som köpts in inte motsvarar förväntningarna och har inneburit driftstörningar. De vanliga djupbehållarna fungerar däremot på ett tillfredsställande sätt.

Det händer under 2014

Vi arbetar för att fler hyresgäster ska kunna sortera sitt matavfall. Det finns planer på att införa källsortering i delar av våra fastigheter i Sävar. Fortsatt jobb med bra och tydlig information för att få fler att sortera mer.

TRANSPORTER

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Företagets koldioxidbelastning för egna fordon ska minska till 2014, jämfört med 2009.

Pågående!

Allt mindre koldioxidutsläpp

Under året släppte företagets egna fordon ut 58 342 kg koldioxid, en minskning med 5 procent jämfört med 2012. Sedan 2009 har utsläppen av koldioxid minskat med 31 procent.

Bostaden äger totalt sju elbilar som just nu utvärderas i väntan på beslut om eventuellt inköp av fler.

UTSLÄPP AV CO₂ OCH ANTAL KÖRDA MIL INOM FÖRETAGET

ÅR	2010	2011	2012	2013
Antal körda mil, servicebilar	35 980	35 758	35 490	37 190
Utsläpp av koldioxid, kg	63 395	56 651	61 207	58 342

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Antalet körda mil för interna transporter ska minska med 20 procent fram till 2014, jämfört med 2009.

Pågående!

Minskning av körda mil sedan 2009

Antalet körda mil har under året ökat med 5 procent till 37 190 men sedan starten 2009 har de minskat med 8 procent. Ökningen av antalet körda mil beror på att den totala uthyrningsbara ytan som ska förvaltas har ökat med cirka 6 000 kvm under året och det har därför införskaffats ytterligare 3 bilar.

PLASTMATTOR BYTS UT MOT MILJÖVÄNLIGA LINOLEUMMATTOR

Sedan ett år tillbaka ersätts plastmattor med linoleummattor när det är dags för underhåll i våra lägenheter. Linoleum är en kretsloppsprodukt som är tillverkad av cirka 70 procent

förnyelsebart råmaterial. Denna förändring i materialval kommer minska vårt utsläpp av koldioxid med cirka 70 ton per år. De nya mattorna har även längre hållbarhet och högre kvalitet än plastmattorna.

SOLEN SKINER PÅ HÅLLBARA ÅLIDHEM

Det var ett bra år för Hållbara Ålidhem 2013. Inte nog med att projektet löper på snabbare än planerat, i juni tilldelades projektet Europeiska kommissionens utmärkelse Sustainable Energy Europe Award 2013, i kategorin Living. En utmärkelse som endast en gång tidigare tillfallit Sverige. Mot slutet av året tilldelades projektet Umeå kommuns miljöpris för 2013.

2013 var ett suveränt år för solcellerna, maj var vår bästa månadsnotering sedan starten på projektet. Sammanlagt producerade solcellerna 66 350 kWh solenergi under året. Sedan start har solcellerna på Hållbara Ålidhem nu producerat 102 MWh.

TÄTT MELLAN TOPPARNA I VINTERTRÄDGÅRDEN

Under året har vi i Vinterträdgården bland annat haft besök från Polens ambassad, centerpartiets riksdagsgrupp, civil- och bostadsministern, civilutskottet, Nybyggardelegationen samt delegationer från Vasa och Turkiet. I höstas visades även en intim teaterföreställning i Vinterträdgården i samarbete med Umeå teaterförening. Uppskattningsvis har fler än 700 personer varit på studiebesök i Vinterträdgården och på Hållbara Ålidhem under året.

ECHOLOG – BOSTADENS DEL I GREEN CITIZENS OF EUROPE

Syftet med Bostadens del i projektet Green Citizens är att undersöka om man kan hjälpa hyresgäster till en beteendeförändring genom en teknisk lösning som Echolog, en lägenhetsterminal där hyresgästen kan följa sin egen förbrukning av hushållsel och vatten, i realtid. För att undersöka om olika gränssnitt kan ge ökad energibesparing och för att få fram ett så användarvänligt gränssnitt som möjligt, deltar en grupp hyresgäster i en testgrupp. Projektet pågår fram till 2015.

Sedan 2010 installerar Bostaden Echolog i alla nybyggda hus och i slutet av 2013 finns den i 397 lägenheter. I jämförelse med områden utan Echolog har vi sett en minskad energiförbrukning med upp till 20 procent.

NORDISKA MINISTERRÅDET

Bostaden deltog under året i Nordiska ministerrådets konferens ”Medskapandets konst”, både som utställare och studiebesöksmål och vårt arbete med projekten Hållbara Ålidhem och Green Citizens of Europe var i fokus. I utställningen visades Echolog upp med alla de varianter av gränssnitt som testas. Föranmälda besökare fick under ett studiebesök se vårt nyaste område, Geografigränd 2, och området på Ålidhem där de omfattande renoveringarna pågår.

Utsikt mot 2014

Förutom arbetet med att nå våra ekonomiska och ekologiska mål, är en av våra största utmaningar att renovera befintliga fastigheter samtidigt som vi bygger nytt.

DET HÄR HÄNDER UNDER 2014

Under den kommande perioden fram till och med 2016 måste vi se till så att balansen mellan nyproduktion och ombyggnad fungerar. Insatserna i våra befintliga fastigheter bör hållas på en bra nivå samtidigt som vi bygger nya fastigheter som krävs för Umeås tillväxt.

Vi har en stor och viktig utmaning framöver som handlar om hur vi ska kunna mobilisera resurser till det stora underhållsbehov som finns. Det har gjorts en grundlig inventering av underhållsbehovet som visar att 45 procent av underhållsinsatserna rör fastigheter på Carlshem, Mariehem, Tunnelbacken och Ålidhem.

Redan beslutade projekt

- Öbacka såg – projektet är igångsatt och i byggfas. Totalt byggs 229 lägenheter.
- Nyproduktion av Tranbärsvägen 8–12, Böleäng (kvarteret Kastanjen).
- Ombyggnation av Tranbärsvägen 2–4, Böleäng (kvarteret Melonen).
- Nyproduktion på Strombergs väg, Lilljansberget (kvarteret Lyan) enligt befintlig detaljplan. Totalt byggs 46 lägenheter.
- Små lägenheter i närheten av campus, förtättningsområden.

- Trygghetsboenden i Sävar.
- Fortsätta med Hållbara Ålidhem som delfinansieras av staten fram till 2015.
- Upprustning av studentkorridorer.

Projekt där nya detaljplaner krävs

- Östra kyrkogatan/Hemvägen, Haga (kvarteret Focken)
- Östra Norrlandsgatan, Öst på stan (kvarteret Mården)

Projekt att utreda

Bostäder som byggs om till trygghetsbostäder för äldre:

- Hemgården
- Magasinsgatan/Sveagatan, centrala stan (kvarteret Mejseln)
- Berghems centrum (kvarteret Målet 1).

Övriga projekt under 2014

- Fortsätta byten av belysning i trapphus till energisnålare LED-belysning.
- Lansering av webbutik som ska underlätta för hyresgäster som vill beställa standardhöjande produkter till sin lägenhet. Bland annat kommer en enkel köksrenovering i tre nivåer att erbjudas hyresgästerna.



Interiörskiss för lägenhet på Öbacka såg. Första inflyttning kommer att ske under 2014.

Vår ekonomi

Trots stora utmaningar och stora projekt har vi under året inte utökat antalet anställda, något som tyder på en effektiv organisation.

Pågående!

MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Soliditeten ska uppgå till 22 procent i slutet av år 2014.

MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Förräntningen på marknadsmässig totalt fastighetskapital ska vara minst fem procent i genomsnitt under perioden.

MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Justerat driftnetto ska för 2013 uppnå lägst 370 miljoner kr.

FINANSIERING

Räntekostnaderna är en av Bostadens enskilt största kostnadsposter och den långsiktiga lönsamheten påverkas starkt av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Genomsnittsräntan i portföljen ligger på 3,5 procent, vilket är en oförändrad nivå jämfört med föregående år. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivat-affärer, sker genom Umeå kommuns finanssenhet. Vi följer ramarna för ägarens finanspolicy, som reglerar beslutanderätten, upplåningsregler, vilka finansiella instrument som tillåts samt förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån i portföljen. De största finansiella riskerna i verksamheten är refinansierings- och ränterisken. För att minska refinansieringsrisken eftersträvar vi 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 -145 (-145) mkr. Låneskulden är i princip oförändrad och den fortsatt gynnsamma utvecklingen på finansmarknaden samt positioneringen i vår låneportfölj, har medfört att finansnettot är oförändrat.

Soliditet

Enligt ägardirektivet ska vår soliditet inte understiga 22 procent år 2014. Under åren har soliditeten haft en uppåtgående trend och var vid årets slut 21,2 (20,5) 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) mkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 109 (101) mkr.

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 64,8 (48,1) mkr. I resultatet ingår realisationsvinster från försäljning av fastigheter med 2,5 (3,3) mkr och återföring av nedskrivningar i förvaltningen med 5,5 (0) mkr.

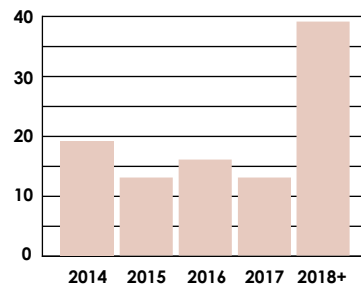


Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

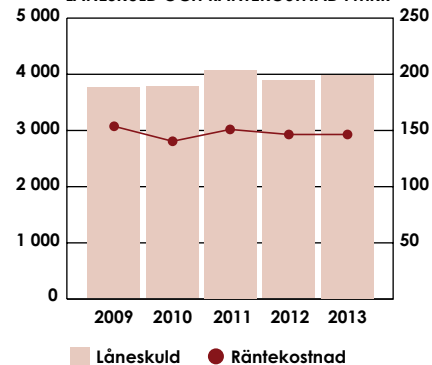
Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för vårt resultat. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka våra intäkter mest, är fortsatt mycket hög 99,7 (99,7) procent.

Under året ökade hyresintäkterna till 949 (922) mkr. Största delen av ökningen beror på årets hyresförhandling som gav en genomsnittlig höjning på 1,8 procent från 1 april. Resterande

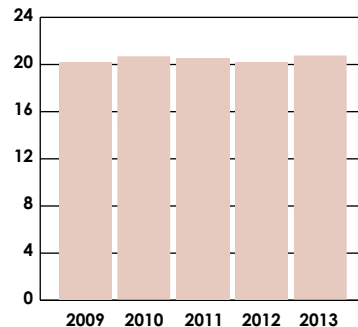
BOSTADENS RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR I PROCENT



LÅNESKULD OCH RÄNTEKOSTNAD I MKR



SOLIDITET I PROCENT



del avser ny tillkomna lägenheter som färdigställda. Bostäderna står för 90 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 8 procent.

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

Fastighetskostnader

För att behålla fastigheternas standard och tillgodose våra kunders behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Underhållsbehovet är stort och cirka 35 procent av våra lägenheter är byggda mellan 1965 och 1975. Under den senaste sjuårsperioden har vi ökat underhållsnivån successivt från 117 kr/kvm till 189 kr/kvm.

Våra driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har ökat med 5 procent från 2012 och uppgick till 415 (394) mkr. Uppvärmning och taxebundna kostnader står för nära hälften av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får därför stor genomslagskraft. Hälften av årets ökning består av höjda taxor för vatten och ökade elkostnader. Trots ökade priser för uppvärmning har den milda hösten och vintern tillsammans med energibesparingsåtgärder medfört att kostnaden för uppvärmningen ligger på samma nivå som föregående år. Även snöförhållandena har varit gynnsamma under året. Ingen takskottning och ingen nederbörd i slutet av året innebär 30 procent lägre kostnad för snöröjning jämfört med 2012. Resterande ökning inom driften kan till största delen förklaras med ökade kostnader för vattenskadorna, bekämpning av väggloss, samt det förebyggande arbetet med installation av brandfilter i varje lägenhet.

Driftnetto

Det operativa driftnettet uppgick till 364 (351) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 37,4 (37,1) procent. Direktavkastningen, det vill säga driftnettet före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, var 7,4 (7,1) procent. Direktavkastningen i relation till det senast bedömda marknadsvärdet är 3,8 (3,9) procent.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 11,1 (12,0) mkr, vilket motsvarar 12,6 (13,9) kr per kvadratmeter.

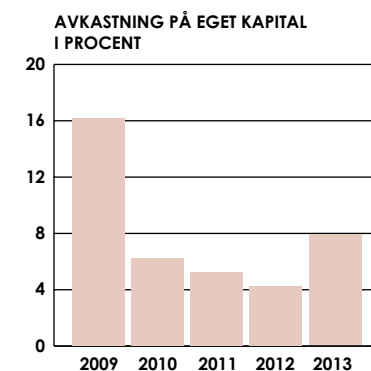
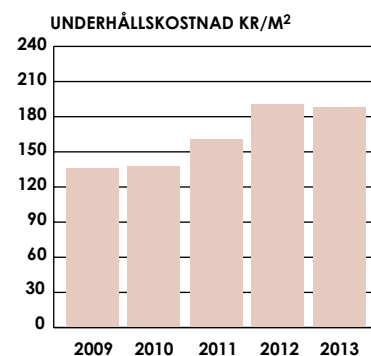
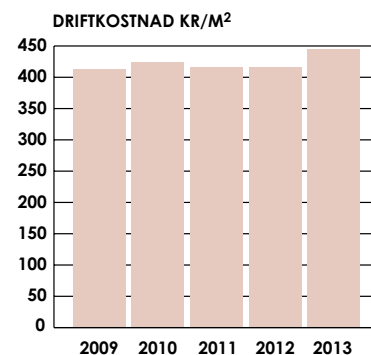
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 64,8 (48,1) mkr. Det är framförallt ökade intäkter, lägre fastighetsavgift och en gynnsam vinter ur driftsynpunkt, som har påverkat utvecklingen av förvaltningsresultatet positivt. Trots en ökad upplåning, har de låga räntenivåerna på marknaden bidraget till ett oförändrat finansnetto för 2013.

Känslighetsanalys

Vårt resultat påverkas av många faktorer, såväl egna strategiska beslut som förändringar i omvärlden. Hur resultatet skulle förändras om en enskild faktor ändras syns i tabellen till höger.

KOSTNADER MKR	2012	2013
Drift	394	415
Underhåll	179	176
Fastighetsskatt	20	18
Avskrivningar	146	149
Summa	739	758



FÖRÄNDRING RESULTAT		
	+/-	MKR
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	8,5
Vakansgrad	0,5 %	4,8
Drift inklusive centrala kostnader	3,0 %	12,8
Underhåll	10 kr/m ²	9,3
Räntenivån	1,0 %	7,5

Förvaltningsberättelse

Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2013:

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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



VERKSAMHETEN

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

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

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

FASTIGHETSBESTÅNDET – KONCERNEN

Vid årets slut är antalet lägenheter 15 473 (15 462), varav 3 181 enkelrum, med en total yta om 863 295 (862 638) kvm. Lokalytan var 69 500 (68 201) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 4 918 (4 909) mkr.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 969 (953) kr. Bostadssidan har haft enstaka vakanser. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket låg.

I Holmsund, kvarteret Fjällsippan, färdigställdes i mars 13 lägenheter genom en påbyggnation på befintlig byggnad. Tre särskilda boenden, totalt 18 lägenheter, har färdigställts under våren i kvarteret Melonen, Pionen och Skeden. Under året påbörjades byggnationen av cirka 230 lägenheter på Öbacka såg, där första inflyttningen beräknas ske under hösten 2014. Det stora renoveringsprojektet av drygt 400 lägenheter på Ålidhem, som startade 2011, går något snabbare än tidsplan och etapp 2 med renovering av 110 lägenheter är slutförd under året. En fastighet, Bagaren 4, har avyttrats under året.

För att tillgodose behovet av att se film och tv via internet, har uppgraderingen av Bostadens datanät som påbörjades under 2012 slutförts under våren. Datanätet har idag 12 544 (12 309) hyresgäster anslutna och erbjuder mycket hög service.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 685 (672) bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra på 836 kr per kvm och år.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT – KONCERNEN

Årets nettoomsättning uppgick till 973,7 (944,1) mkr, varav 949,4 (922,0) mkr avsåg hyresintäkter. Hyresintäkterna har ökat till följd av under året nyproducerade lägenheter som hyrts ut från färdigställandet. I början av året tecknades en överenskommelse med Hyresgästföreningen, där hyrorna för bostadslägenheter höjs i tre steg. Från 1 april 2013 höjdes hyrorna med cirka 1,8 procent och från 1 februari 2014 höjs hyrorna generellt med ytterligare 1 procent. Sista höjningen på 1,5 procent blir från 1 oktober 2014.

Driftnettot, efter avdrag för fastighets- och central administration, blev 353,2 (338,7) mkr, vilket motsvarar en driftnettograd om 36,3 (35,9) procent. Driftkostnaderna har ökat med drygt 5 procent under året. Halva ökningen består av högre kostnader för fastighetsel och vatten, därutöver har riskkostnaderna och kostnaderna för skötsel ökat. Trots ökade driftkostnader ligger driftnettograden något högre än föregående år och kan förklaras med den ökade omsättningen och lägre fastighetsavgift.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen var 148,6 (145,4) mkr och centrala administrationskostnader 11,1 (12,0) mkr. Finansnettot var -145,3 (-145,2) mkr. Resultat efter finansiella poster var 64,8 (48,1) mkr. Under året har återföring av nedskrivningar gjorts med 5,5 (0) mkr, vilket påverkat resultatet positivt.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier uppgick till 226,3 (191,0) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -223,0 (-182,9) mkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 108,7 (100,6) mkr. Det egna kapitalet på 1 140,1 (1 096,8) mkr motsvarade en synlig soliditet om 21,2 (20,5) procent.

De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 3 991,3 (3 999,4) mkr. Skulder i utlandsvaluta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 750,0 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 3,5 (3,5) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 3,4 (2,9) år. Den räntebärande nettoskuldssättningen var vid årets slut 3 991,3 (3 941,0) mkr.

En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 22.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen var i moderbolaget 901,1 (875,5) mkr. Verksamhetens kostnader var 719,1 (711,3) mkr. De centrala administrationskostnaderna var 11,0 (11,6) mkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier uppgår till 203,3 (139,7) mkr.

Bruttoresultatet var 182,0 (164,2) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 171,0 (152,5) mkr. Resultatet efter finansiella poster var 45,0 (25,7) mkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, uppgår till 307,1 (292,6) mkr – vilket motsvarar en driftnettograd på 34,1 (33,4) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet är 14 583 (14 581), varav 3 171 enkelrum. Den genomsnittliga hyran per kvm och år är vid årsskiftet 978 (962) kr för ordinarie bostäder respektive 1 235 (1 213) kr för studentrum.

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

PERSONAL

Koncernen har vid årets slut totalt 177 (177) anställda, 65 (67) kvinnor och 112 (110) män. Alla koncernens anställda finns i moderbolaget. Kompletterande uppgifter om löner och ersättningar lämnas i not 6 till 7.

INTRESSEORGANISATIONER

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

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Enligt gällande tvåårsavtal med Hyresgästföreningen kommer hyrorna för bostadslägenheter att höjas med cirka 1 procent 1 februari och ytterligare 1,5 procent 1 oktober.

FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING

Inom de närmste åren ser vi ett stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser i några av våra bostadsområden som byggdes under perioden 1965–1975. Vi ser också en fortsatt positiv utveckling för hyresmarknaden och vår strategi är att bygga små lägenheter i centrala lägen som passar flera målgrupper. Arbetet med energieffektiviseringar fortsätter, med målet att spara 20 procent fram till år 2020.

Planer för produktion av cirka 600 bostäder de närmaste tre åren finns bland annat i områdena centrala stan, Bergheim och Böleäng.

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2014 ligga väsentligt högre än 2013 och kan i sin helhet förklaras av nya redovisningsprinciper.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2013

Styrelsen i AB Bostaden i Umeå har fastställt en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen. Arbetsordningen behandlar bland annat ansvars- och arbetsfördelning, former för beslutsfattande, kallelseförfarande, antal sammanträden, närvaro, sekretess, upprättande och distribution av föredragningslista samt upprättande och justering av protokoll.

Därutöver har styrelsen en vd-instruktion och styrelsearbetet har följt antagen arbetsordning och instruktion kring arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

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





FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, mkr	974	944	905	886	961
Resultat efter finansnetto, mkr	65	48	56	68	161
Eget kapital, mkr	1 140	1 097	1 129	1 091	1 048
Bokfört värde fastigheter, mkr	4 918	4 909	4 931	4 840	4 665
Räntebärande skulder, mkr	3 991	3 941	4 011	3 812	3 767
Skuldsättningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,6	3,5	3,6
Investeringar, mkr	226	191	353	299	167
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	181	219	140	267	265
Soliditet, %	21,2	20,5	20,9	21,1	20,7
Direktavkastning, %	7,4	7,1	7,1	7,0	9,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,1	3,8	4,0	4,2	6,4
Avkastning på eget kapital, %	5,8	4,3	5,0	6,4	16,2
Låneränta vid årsskiftet, %	3,5	3,5	3,8	3,6	3,8
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,7	99,7	99,7	99,3	99,0
Medeltal antal anställda	180	180	181	176	176



Resultaträkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013	2012	2013	2012
FÖRVALTNINGSINTÄKTER					
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1	949 412	921 983	880 806	856 266
Övriga förvaltningsintäkter		24 268	22 120	20 315	19 201
Summa nettoomsättning		973 680	944 103	901 121	875 467
FÖRVALTNINGSKOSTNADER					
Driftkostnader	2	-415 352	-394 263	-406 583	-391 749
Underhållskostnader	3	-175 994	-178 664	-170 532	-172 939
Fastighetskatt/avgift		-18 026	-20 454	-17 090	-18 948
Summa förvaltningskostnader		-609 372	-593 381	-594 205	-583 636
Driftnetto		364 308	350 722	306 916	291 831
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen	4	-143 143	-145 418	-124 913	-127 670
Bruttoresultat		221 165	205 304	182 003	164 161
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-11 078	-12 037	-11 046	-11 639
Rörelseresultat	6-8	210 087	193 267	170 957	152 522
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9	2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	980	1 362	20 340	19 713
Räntekostnader		-146 285	-146 572	-146 275	-146 554
Finansiellt netto		-145 303	-145 208	-125 933	-126 839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		64 784	48 059	45 024	25 683
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	-22 555	-126 446
Upplösning av ersättningsfond		0	0	0	99 362
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	-3 400	0
lanspråkstagande av ersättningsfond för direktavskrivning av anläggningstillgång		0	-99 362	0	0
Resultat före skatt		64 784	-51 303	19 069	-1 401
Årets skattekostnad	11	-14 893	24 234	-4 423	1 211
ÅRETS RESULTAT		49 891	-27 069	14 646	-190

Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	4 917 739	4 908 829	4 350 888	4 382 302
Pågående ny- och ombyggnader	13	186 557	110 892	182 752	72 742
Inventarier, verktyg och installationer	14	224 103	230 956	218 638	224 352
Summa materiella anläggningstillgångar		5 328 399	5 250 677	4 752 278	4 679 396
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	15	0	0	5 400	5 400
Fordringar i dotterföretag	16	0	0	531 950	531 950
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	220	220	220	220
Andra långfristiga fordringar	18	4 152	2 651	4 039	2 525
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 372	2 871	541 609	540 095
Summa anläggningstillgångar		5 332 771	5 253 548	5 293 887	5 219 491
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		14 834	8 515	10 567	4 594
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	0	17 896	29 673
Skattefodran		10 849	10 433	11 788	11 810
Övriga kortfristiga fordringar	19	10 964	10 863	9 413	10 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 737	7 649	1 701	6 122
Kassa och bank					
Kassa och bank		43	44	43	44
Summa omsättningstillgångar		38 427	37 504	51 408	62 441
SUMMA TILLGÅNGAR		5 371 198	5 291 052	5 345 295	5 281 932

Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
EGET KAPITAL						
21						
Bundet eget kapital						
		Aktiekapital (43 846 aktier)	438 460	438 460	438 460	438 460
		Bundna reserver/reservfond	293 731	270 090	65 000	65 000
Fritt eget kapital						
		Balanserad vinst	358 015	415 325	358 833	362 027
		Årets resultat	49 891	-27 069	14 646	-190
		Summa eget kapital	1 140 097	1 096 806	876 939	865 297
Obeskattade reserver						
		Periodiseringsfond	0	0	30 574	27 174
		Accumulerade överavskrivningar byggnader	0	0	127 485	127 485
		Accumulerade överavskrivningar inventarier	0	0	113 678	91 123
		Summa obeskattade reserver	0	0	271 737	245 782
AVSÄTTNINGAR						
		Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	0	209	0	209
		Uppskjuten skatteskuld	71 934	63 997	7 288	6 019
		Summa avsättningar	71 934	64 206	7 288	6 228
SKULDER						
Räntebärande skulder						
	22	Checkräkningskredit	3 991 317	3 941 079	4 031 676	3 999 440
Ej räntebärande skulder						
		Leverantörsskulder	81 323	99 044	77 806	60 666
		Skulder till koncernföretag	8 461	7 215	8 090	35 590
		Förskottsbetalda hyror	43 557	48 613	42 909	40 736
		Övriga skulder	18 707	17 281	13 608	11 395
	23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 802	16 808	15 242	16 798
		Summa skulder	4 159 167	4 130 040	4 189 331	4 164 625
		SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 371 198	5 291 052	5 345 295	5 281 932
POSTER INOM LINJEN						
	24	Ansvarsförbindelser	1 246	1 127	1 246	1 127
	25	Ställda säkerheter	0	168	0	168

Kassaflödesanalys

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013	2012	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		64 784	48 059	45 024	25 683
Årets skatt, kostnadsförd	11	-5 096	-2 664	-2 308	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Periodisering av avsättning		0	209	0	209
Utrangeringskostnad		3 683	10 183	3 683	9 604
Avskrivningar	4, 5	148 809	145 782	130 577	128 034
Återföring av nedskrivningar		-5 474	0	-5 474	0
Realisationsvinst		-3 487	-3 039	-3 487	-3 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
		203 219	198 530	168 015	160 164
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning av fordringar		-924	-2 590	11 032	-3 270
Minskning/ökning av skulder		-21 111	23 354	-7 530	16 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
		181 184	219 294	171 517	173 092
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Fastigheter och inventarier	12-14	-226 342	-190 980	-203 271	-139 711
Försäljning av anläggningstillgångar		4 881	8 727	4 881	8 727
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		-1 501	-696	-1 514	-30 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
		-222 962	-182 949	-199 904	-161 604
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning/minskning av fastighetslån		50 238	-29 690	32 236	-12 049
Utbetalda koncernbidrag		-8 461	-7 216	-3 850	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
		41 777	-36 906	28 386	-12 049
Årets kassaflöde					
Likvida medel vid årets början		44	605	44	605
Likvida medel vid årets slut					
		43	44	43	44
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		108 683	100 560	68 324	100 560
Disponibel likviditet vid årets slut					
		108 726	100 604	68 367	100 604
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD					
Räntebärande skulder					
Långfristiga fordringar		-3 991 317	-3 941 079	-4 031 676	-3 999 440
Likvida medel		4 372	2 871	541 609	540 095
Likvida medel		43	44	43	44
Räntebärande nettolåneskuld					
		-3 986 902	-3 938 164	-3 490 024	-3 459 301
OPERATIVT KASSAFLÖDE					
Rörelseresultat					
		210 087	193 267	170 957	152 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		138 435	150 471	122 991	134 481
Förändringar i rörelsekapital		-22 035	20 764	3 502	12 928
Kassaflöde före investeringar					
		326 487	364 502	297 450	299 931
Investeringar		-226 342	-190 980	-203 271	-139 711
Operativt kassaflöde					
		100 145	173 522	94 179	160 220

Noter

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Koncernredovisning

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

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förskottsbetalda hyror. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent har använts:

Byggnader	2–3 %
Markanläggningar	5 %
Vindkraftverk	5 %
Fordon	20 %
IT-inventarier	5–20 %
Förvaltningsinventarier	10 %
Datautrustning	20 %

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

Gränsdragningar

Åtgärder på en anläggningstillgång, som är prestandahöjande i förhållande till ursprunglig anskaffningstidpunkt, har aktiverats och avskrivs enligt plan. Åtgärder som däremot avser att endast vidmakthålla en anläggningstillgång i ursprungligt skick betraktas som underhåll.

Elcertifikat/Kvotplikt

Årets anskaffade elcertifikat klassificeras som en interimfordran. Tilldelade certifikat värderas till marknadspris per balansdagen. De certifikat som behövs för att täcka vår kvotpliktiga egna förbrukning redovisas som kortfristig skuld och värderas till marknadsvärde per balansdag.

NOT 1 HYSESINTÄKTER

Hysesintäkter

Bostäder

Lokaler

Övrigt

Avgår outhyrt objekt

Bostäder

Lokaler

Övrigt

Summa

NOT 2 DRIFTKOSTNADER

Reparationer

Skötsel

Taxebundna kostnader

Uppvärmning

Lokal administration

Blockhyra Holmsundsbyggnader

Övriga driftkostnader

Summa

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat lägenhetsunderhåll

Övriga underhållsåtgärder

Summa

NOT 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN

Byggnader

Återföring av nedskrivning byggnader

Inventarier

Summa

NOT 5 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Administrationskostnader

Kostnad för revisionsarvode

Kostnad för lekmannarevisorer

Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan

Summa

NOT 6 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT

Moderbolaget

Dotterbolagen

Koncernen totalt

Medelantalet anställda i koncernen

Företagsledningen består av 4 män och 4 kvinnor.

Styrelsen består av 7 män och 4 kvinnor.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
NOT 1 HYSESINTÄKTER				
Hysesintäkter				
Bostäder	854 140	828 363	837 436	814 282
Lokaler	78 180	77 749	25 731	25 690
Övrigt	23 254	22 135	23 254	22 135
Avgår outhyrt objekt				
Bostäder	-2 374	-1 853	-2 374	-1 853
Lokaler	-811	-1 168	-264	-745
Övrigt	-2 977	-3 243	-2 977	-3 243
Summa	949 412	921 983	880 806	256 268
NOT 2 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	42 904	42 943	40 857	39 964
Skötsel	74 664	71 816	73 641	71 044
Taxebundna kostnader	83 347	73 247	76 931	67 731
Uppvärmning	100 576	100 727	93 903	94 196
Lokal administration	59 620	59 643	59 145	59 820
Blockhyra Holmsundsbyggnader	0	0	11 219	12 389
Övriga driftkostnader	54 241	45 887	50 887	46 605
Summa	415 352	394 263	406 583	391 749
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat lägenhetsunderhåll	56 090	59 375	54 026	56 597
Övriga underhållsåtgärder	119 904	119 289	116 506	116 342
Summa	175 994	178 664	170 532	172 939
NOT 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN				
Byggnader	123 988	121 267	106 845	105 130
Återföring av nedskrivning byggnader	-5 475	0	-5 475	0
Inventarier	24 630	24 151	23 543	22 540
Summa	143 143	145 418	124 913	127 670
NOT 5 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
Administrationskostnader	10 785	11 545	10 755	11 164
Kostnad för revisionsarvode	86	112	84	95
Kostnad för lekmannarevisorer	17	16	17	16
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	190	364	190	364
Summa	11 078	12 037	11 046	11 639
	2013		2012	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	177	37%	177	38%
Dotterbolagen	0	0%	0	0%
Koncernen totalt	177	37%	177	38%
Medelantalet anställda i koncernen	180		180	

NOT 7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och andra ersättningar till vd och styrelse
Pensionskostnader till vd
Löner och andra ersättningar till övrig personal
Pensionskostnader till övrig personal
Sociala kostnader
Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2013	2012	2013	2012
1 522	1 519	1 522	1 519
474	462	474	462
60 887	58 075	60 887	58 075
4 883	5 693	4 883	5 693
18 614	17 623	18 614	17 623
86 380	83 372	86 380	83 372

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till vd, förutom lön under uppsägningstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samfliga anställda har gjorts med 2 849 (2 817) tkr

NOT 8 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

KPMG AB
Revisionsuppdrag
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget
Summa

58	85	56	68
28	27	28	27
86	112	84	95

NOT 9 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utdelning
Summa

2	2	2	2
2	2	2	2

NOT 10 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på bankmedel
Övriga ränteintäkter
Summa

878	774	20 238	0
102	588	102	19 713
980	1 362	20 340	19 713

NOT 11 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Skatt avseende taxerad inkomst
Skatt avseende tidigare taxering
Uppskjuten skatt
Omräkning uppskjuten skatt
Skatt avseende lämnat koncernbidrag
Skatt enligt resultaträkning

4 694	2 664	2 308	0
402	0	0	0
7 936	-19 173	1 268	-1 211
0	-9 623	0	0
1 861	1 898	847	0
14 893	-24 234	4 423	-1 211

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden
Nyanskaffningar under året
Omklassificerat från pågående arbeten
Försäljningar och utrangeringar
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

6 631 730	6 436 387	5 868 351	5 690 699
62 698	84 199	43 126	83 874
65 575	124 474	27 790	106 529
-1 354	-13 330	-1 354	-12 751
6 758 649	6 631 730	5 937 913	5 868 351

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Överavskrivningar
Försäljningar och utrangeringar
Årets avskrivningar enligt plan
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 684 558	-1 467 329	-1 479 075	-1 277 730
0	-99 362	0	-99 362
395	3 400	395	3 147
-123 878	-121 267	-106 845	-105 130
-1 808 041	-1 684 558	-1 585 525	-1 479 075

Ingående ackumulerade nedskrivningar

Återföring av nedskrivning
Utgående ackumulerade nedskrivningar

-38 343	-38 343	-6 974	-6 974
5 474	0	5 474	0
-32 869	-38 343	-1 500	-6 974

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE

4 917 739	4 908 829	4 350 888	4 382 302
------------------	------------------	------------------	------------------

Fastigheternas taxeringsvärden

Byggnadsvärde
Markvärde
Fastigheternas totala taxeringsvärde

6 156 142	6 064 153	5 897 263	5 741 711
2 055 176	2 138 011	1 986 115	2 057 107
8 211 318	8 202 164	7 883 378	7 798 818

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. En marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag som visar att marknadsvärdet överstiger bokfört värde.

NOT 13 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER**Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Kostnad under året	110 892	163 488	72 742	154 211
Omklassificerat till byggnader och mark	155 493	115 549	152 053	66 425
Omklassificerat till markanläggning	-65 575	-121 049	-27 790	-103 105
Omklassificerat till inventarier	0	-3 424	0	-3 424
Omklassificerat till yttre underhåll	-10 390	-22 835	-10 390	-20 707
Omklassificerat till drift	-1 696	-17 813	-1 696	-17 813
Ombokning	-1 214	-290	-1 214	-251
	-953	-2 734	-953	-2 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten	186 557	110 892	182 752	72 742

NOT 14 INVENTARIER**Ingående ackumulerade anskaffningsvärden**

Nyanskaffningar under året	384 193	378 933	360 755	359 041
Omklassificerat från pågående arbeten	8 151	6 127	8 092	4 709
Försäljningar och utrangeringar	10 390	22 835	10 390	20 707
	-12 781	-23 702	-12 781	-23 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 953	384 193	366 456	360 755

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Försäljningar och utrangeringar	-153 237	-152 424	-136 403	-137 201
Årets avskrivningar enligt plan	12 317	23 702	12 317	23 702
	-24 930	-24 515	-23 732	-22 904
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-165 850	-153 237	-147 818	-136 403

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE

	224 103	230 956	218 638	224 352
--	----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 15 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

	2013			2012	
	Bokfört värde	Just eget kap	Res. e. finansnetto	Bokfört värde	Just eget kap
Kommunicera i Umeå AB 100%	2 000	10 482	4 611	2 000	10 482
AB Lokalen i Umeå 100%	100	43 864	21 154	100	27 375
AB Holmsundsbyggnader 100%	3 200	20 481	17 575	3 200	7 175
AB Servicebostäder i Umeå 100%	100	869	900	100	167
Summa	5 400			5 400	

NOT 16 FORDRINGAR I DOTTERFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
AB Lokalen i Umeå	0	0	295 000	295 000
AB Holmsundsbyggnader	0	0	155 000	155 000
AB Servicebostäder i Umeå	0	0	81 950	81 950
Summa	0	0	531 950	531 950

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Andel i HBV	40	40	40	40
Återbäringsmedel HBV	3 999	2 485	3 999	2 485
Andel i bagarstuga	10	10	0	0
Jämkningsmoms	103	116	0	0
Summa	4 152	2 651	4 039	2 525

NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Fordran skattekonto	
Kapitalförsäkring	
Diverse övriga kortfristiga fordringar	
Summa	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Fordran skattekonto	4 304	2 822	2 959	2 822
Kapitalförsäkring	0	168	0	168
Diverse övriga kortfristiga fordringar	6 660	7 873	6 454	7 208
Summa	10 964	10 863	9 413	10 198

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Diverse upplupna intäkter	
Diverse förutbetalda kostnader	
Summa	

Diverse upplupna intäkter	1 544	5 607	1 544	5 607
Diverse förutbetalda kostnader	193	2 042	157	515
Summa	1 737	7 649	1 701	6 122

NOT 21 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**Koncernen**

Belopp vid årets ingång	
Koncernbidrag netto	
Disposition av föregående års resultat	
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital	
Årets resultat	
Belopp vid årets utgång	

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	438 460	270 090	415 325	-27 069	1 096 806
Koncernbidrag netto			-6 600		
Disposition av föregående års resultat			-27 069	27 069	
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		23 641	-23 641		
Årets resultat				49 891	
Belopp vid årets utgång	438 460	293 731	358 015	49 891	1 140 097

Moderbolaget

Belopp vid årets ingång	
Koncernbidrag netto	
Disposition av föregående års resultat	
Årets resultat	
Belopp vid årets utgång	

Belopp vid årets ingång	438 460	65 000	362 027	-190	865 297
Koncernbidrag netto			-3 004		
Disposition av föregående års resultat			-190	190	
Årets resultat				14 646	
Belopp vid årets utgång	438 460	65 000	358 833	14 646	876 939

NOT 22 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN**Räntebindning till**

2014	
2015	
2016	
2017	
2018-	
Summa	

Lånebelopp	Snitfränta	Andel av lån %
750 029	2,27%	18,8%
537 088	3,01%	13,5%
621 521	3,49%	15,6%
525 361	3,33%	13,2%
1 557 318	3,56%	38,9%
3 991 317	3,54%	100,0%

Varav kortfristig del av långfristig skuld**1 484 770**

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen, uppgår till 335 271 tkr.

Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 100 000 tkr varav 3 991 317 tkr är utnyttjat per balansdagen.

All bakomliggande upplåning, via Umeå kommuns internbank, är viktade enligt tabell ovan.

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Sociala avgifter	
Upplupna semesterlöner	
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Summa	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Sociala avgifter	4 015	3 963	4 015	3 963
Upplupna semesterlöner	6 434	6 241	6 434	6 241
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 353	6 604	4 793	6 594
Summa	15 802	16 808	15 242	16 798

NOT 24 ANSVARSFÖRBINDELSER

Fastigo	
Summa	

Fastigo	1 246	1 127	1 246	1 127
Summa	1 246	1 127	1 246	1 127

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER

Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse	
--	--

Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse	0	168	0	168
--	---	-----	---	-----

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	358 833 384 kronor
Årets resultat	14 645 939 kronor
Summa vinstmedel	373 479 323 kronor

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

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

Umeå 2014-02-18

Bernt Andersson, ordförande
 Leif Lundgren, vice ordförande
 Carina Fredriksson
 Yngve Granberg
 Veronica Hultman
 Nils Häggström
 Ulf Liljegren
 Agneta Lundström
 Javad Efanian Mehr
 Nasser Mosleh
 Anna-Karin Sjöstrand
 Ann-Sofi Tapani, verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 2014-03-03

Hans Öystilä
 Auktoriserad revisor

Styrelse



**Bernt Andersson,
ordförande**



**Leif Lundgren,
vice ordförande**



Carina Fredriksson



Yngve Granberg



Veronica Hultman



Nils Häggström



Ulf Liljegren



Agneta Lundström



Javad Efanian Mehr



Nasser Mosleh



Anna-Karin Sjöstrand



Ann-Sofi Tapani, vd

Ledningsgrupp



**Ann-Sofi
Tapani, vd**



**Mikael
Lundgren,
kundchef**



**Katarina
Lundberg,
personalchef**



**Berndt
Elstig, chef
fastighets-
utveckling**



**Carin
Andersson,
ekonomichef**



**Sven-Ove
Lindström,
chef affärs-
utveckling**



**Hanna
Olsson,
kommunika-
tionschef**



**Håkan
Holmström,
IT-chef**

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-

berättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställandes direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

Umeå den 3 mars 2014

KPMG
Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2013

**Lekmannarevisorerna
i AB Bostaden i Umeå för Umeå kommun**

Till fullmäktige i Umeå kommun

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

Vi av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostaden i Umeå's verksamhet för år 2013. Vi har biträtt av Ernst & Young AB i vår granskning.

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

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

Under året har vi träffat bolagets ledning och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har vi genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2013. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vi har även genomfört fördjupad granskningar inom områdena:

- Kartläggning avseende de kommunala bolagens regionala och internationella initiativ
- Granskning av upphandling och inköp med fokus på uppföljning/kontroll av avtal

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

Umeå 3 mars 2014

Stig Lindström
Lekmannarevisor

Ewa Miller
Lekmannarevisor

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxe- rings- värde	BOSTÄDER							LOKALER		GARAGE		BILPL.			
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel- rum	Antal	Yta	Medel- yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
MARIEHEM																			
26010	Flyttfågeln 6	68,89	67 381	164 749	26	103	94	28			251	16 807,6	67,0	990			126		
26020	Trandansen 1, stud	65,87	50 218	111 211	6	13	22	11		438	490	12 553,7	25,6	1 124	3	173,4	74		
26023	Trandansen 3	66	27 301	41 673	24	14	10				48	2 596,1	54,1	961	9	3 231,5	43		
26030	Tjädervinet 1	65/88	12 866	72 964	15	28	39	16	5		103	8 230,9	79,9	910			70		
26041	Hönsjäders 1	90	10 653	14 492		7	8	4			19	1 477,3	77,8	989			19		
TOTALT											911	41 665,6							
NYDALAHÖJD																			
28011	Drumlinen 1	92	195 376	239 306	6	157	87	45	5	30	330	22 816,8	69,1	1 026	3	887,8	186		
28020	Flyttblocket 1	92-93	174 925	231 738	60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 161	2	232,0	177		
28030	Rullstenen 1	97	82 013	120 400	137	104	2				243	11 438,9	47,1	1 036			22		
TOTALT											1 235	56 125,5							
RÖBÄCK																			
43011	Röbäck 30:81 (Kravtten)	88	50 506	91 276		44	36	40	16		136	11 364,8	83,6	933		28	448,0	61	
43051	Röbäck 30:118 (Böckravinen)	97	11 305	13 901	4	11	8	3			26	1 772,0	68,2	862			24		
TOTALT											162	13 136,8							
SANDAHÖJD																			
21021	Drottninggåvan 1	88	92 413	157 526	6	108	36	45	12		207	15 331,6	74,1	1 037	5	373,7	154	1 755,0	8
TOTALT											207	15 331,6							
SANDBÄCKA																			
21041	Skogslyckan 7	94	13 765	17 832		27				8	35	1 405,4	40,2	1 136	1	208,3	21		
21201	Sandbacken 26	2000	10 106	12 156	5	9	5				19	865,3	45,5	1 192	1	158,1	13		
TOTALT											54	2 270,7							
TOMTEBO																			
35011	Lytan 1	97/2001	69 936	81 400	4	68	30	38	6		146	8 828,8	60,5	1 064			85		
35021	Alfen 2	92	45 243	49 764	7	29	12	25	3		76	5 839,7	76,8	980	3	289,5	39	507,0	23
35031	Gårdsrådet 1	95	54 923	65 600		43	21	38	6		108	6 907,2	64,0	1 005	1	453,6	90		
TOTALT											330	21 575,7							
TUNNELBACKEN																			
32011	Tunnelbacken 1	54/65	56 393	136 227	68	81	55	14	25		243	15 844,3	65,2	856	3	182,8	47	778,0	113
32015	Tunnelbacken 5	93/94	73 112	87 650	1	72	38	12			123	8 923,8	72,6	972		46	598,0	50	
32016	Tunnelbacken 4	59/64	9 668	32 756	24					163	187	3 707,0	19,8	1 159			18		
32017	Tunnelbacken 6	63/65	15 596	74 588	41	20	14	28	12		115	8 435,5	73,4	847	3	365,7	39	574,0	46
32021	Karlsborg 1	59/63	4 909	35 440	32	7	14	11	3		67	4 144,5	61,9	859		6	101,0	40	
32022	Lustgård 1	62/63	4 939	36 004	7	15		21	7		50	4 299,5	86,0	826		10	166,0	27	
TOTALT											785	45 354,6							
UMEDALEN																			
12011	Storhässjan 13	89	5 190	9 660		4		8			12	1 070,0	89,2	747		6	96,0	6	
12021	Stugan 9	87	16 029	29 285		16	12	10			38	3 129,0	82,3	778		21	336,0	20	
12031	Biskopen 2	91	20 099	19 082	5	26	5	6			42	2 512,2	59,8	981			36		
12041	Pastorn 2	89	46 221	40 655	5	38	25	5	16		89	7 226,1	81,2	923	3	168,6	17	255,0	33
12051	Prosten 2	90	30 596	37 707	4	22	22	9	6		63	5 164,0	82,0	911	1	148,7	16	240,0	32
12052	Prosten 1	91	30 645	34 864		30	20	8			58	4 680,0	80,7	929			44		
12061	Missionären 1	91	55 249	55 400		39	42	15			96	7 650,6	79,7	918			73		
12081	Skogsnäppan 1	94	44 762	39 400	16	22	14	24			76	5 192,0	68,3	877			68		
12091	Baldakinen 1	95/96	89 356	96 800		137	18	68			223	12 969,0	58,2	915			145		
12201	Smältan 1	92	10 130	16 048		6	6	8			20	1 750,0	87,5	916		6	90,0	17	
TOTALT											717	51 342,9							
VÄST PÅ STAN																			
02012	Pärjan 18	97	12 342	16 991		5	10	2	3		20	1 596,8	79,8	1 007			17		
02021	Kärven 10	2011	57 499	46 000	4	14	20	2			40	2 574,2	64,4	1 395	1	401,0	35		
02031	Plogen 26	86	15 302	33 200		33		11	1		45	3 305,7	73,5	1 035			32		
02041	Hackan 12	60	4 856	30 818	18	6	22	7	4		57	3 519,5	61,7	880	1	39,5	23	350,0	16
02052	Bagaren 5	61	6 371	13 285		6	10	1			17	1 260,0	74,1	1 021		5	75,0	6	
02071	Slöjdaren 2	78	2 576	7 398		6	1	1	1		9	828,4	92,0	831	1	180,0	7		
11021	Dallan 2	93	18 600	23 513		24	4	4			32	2 066,3	64,6	972	2	467,0	24		
TOTALT											220	15 150,9							
VÄSTRA ERSBODA																			
22011	Grädden 1	81	12 165	34 848		12	24	6	6		48	3 931,2	81,9	897	1	110,0	45		
22021	Måttet 11	81	8 598	26 600		8	20	4	4		36	2 932,4	81,5	918			29		
22041	Osten 3	82	14 944	42 600		14	28	14			56	4 704,0	84,0	908			56		
22042	Osten 4	83	33 691	86 400	17	39	71	13			140	9 827,4	70,2	881			98		
22051	Prästosten 42	81	21 594	66 828	6	21	42	23			92	7 593,0	82,5	885		1	15,0	58	
22052	Prästosten 45	82	92 707	90 494	3	77	26	14	6		129	8 942,6	69,3	963	6	1 785,5	40	720,0	41
TOTALT											501	37 930,6							

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxe- rings- värde	BOSTÄDER							Medel-Årshyra		LOKALER		GARAGE		BILPL.
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel- rum	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	
ÄLDHEM																		
33011	Medicinaren 1	67/96	87 004	229 563	30	155	55	6		541	787	22 900,9	29,1	1 134	3	421,0		104
33021	Professorn 2	66	26 571	102 830	24	42	42	6		236	350	10 680,7	30,5	1 063	3	233,7	99	1 274,0
33022	Professorn 3	67/96	38 280	134 128	33	36	36	6		388	499	13 216,4	26,5	1 119	4	693,9	77	988,0
33051	Docenten 1	69	22 418	185 000	28	68	119	18		352	585	21 002,2	35,9	1 008				104
33060	Preceptorn 2	69	65 181	199 936	10	59	108	10		475	662	21 258,1	32,1	1 061				96
33071	Magistern 1	72/2002	88 220	281 589	26	224	84	68	40	442	29 557,9	66,9	951	3	268,4		149	
33081	Socionomen 3	73	14 128	78 200	30	34	43	24		131	8 902,3	68,0	893				93	
33091	Assistenten 1	71/2012	93 427	217 200	81	110	41	67	32	331	20 766,1	62,7	976	1	783,5		133	
33101	Amanuensen 1	71	35 530	117 000	40	52	54	30	16	192	13 312,4	69,3	894	1	21,1		116	
TOTALT										3 979	161 597,0							
ÄLDHÖJD																		
31011	Kuratorn 1	87	39 591	79 200		68	28	13		17	126	8125,5	64,5	1 009				75
31012	Kuratorn 3	90	54 443	75 529	33	55	21	4	2	115	7241,7	63,0	1 043	1	165,2		80	
TOTALT										241	15 367,2							
ÖBACKA																		
03081	Laxen 37	85-86	87 426	173 237		65	82	42			189	15 821,2	83,7	1 047	3	74,1	186	1 417,0
03082	Laxen 38	85/86	60 800	90 166	6	54	21	20	4	105	7 489,5	71,3	1 121	3	1 017,9		14	
03083	Laxen 45	60/96	22 470	33 871	8	13	10	13	2	46	3 141,4	68,3	1 031			8	155,0	
03201	Solvik 1	2010	209 752	170 887	1	98	61	5		165	10 260,2	62,2	1 493			100		
03211	Hunden 11	2011	57 235	42 761		45				45	2 525,7	56,1	1 542			32		
TOTALT										550	39 238,0							
ÖST PÅ STAN																		
03011	Ripån 7	83	6 002	16 297	1	17		6		24	1 550,6	64,6	1 041	1	31,9		16	
03021	Tranan 5	82	3 487	8 899	2	9	3			14	836,8	59,8	1 077				8	
03031	Höken 13	64	3 153	17 648	3		6	6	6	21	1 995,0	95,0	871	3	57,0		19	
03032	Höken 15	62	7 055	40 103	11	24	6	15	3	59	4 243,0	71,9	923			26	494,0	
03041	Mården 12	59	5 922	12 616	7	3	6	3		19	1 166,5	61,4	971			2	31,0	
03042	Mården 13	57	6 175	9 913	4	4	2	3	3	16	1 084,5	67,8	977	1	38,5		10	
03052	Duvan 16	95/96	33 771	53 219		54	16	6		76	4 417,5	58,1	1 057	1	335,8	18	28	
03071	Laxen 43 (Svärtn)	37	275	3 093	1		4			5	361,0	72,2	765				4	
03101	Tjädern 3	92	4 058	7 685		7	3	1		11	759,0	69,0	971				5	
TOTALT										245	16 413,9							
ÖSTRA ERSBODA																		
23011	Byttan 2	82	6 739	17 058		6	12	6		24	1 942,8	81,0	888					
23012	Smöret 1	82	22 519	48 192		33	28	10		71	5 416,8	76,3	903	1	200,8		1	
23013	Smöret 2	83	29 760	75 600		28	48	29	1	106	8 660,2	81,7	888					
23031	Mjölken 1	90	58 102	52 906	3	53	28	13	6	103	7 633,3	74,1	928	1	106,5		60	
23040	Karet 4	91	116 445	104 797	21	95	44	34	8	202	14 415,2	71,4	916	2	368,7	1	46,8	
23044	Karet 6	92	70 922	64 727	1	43	28	28	14	114	9 523,4	83,5	882			33	575,0	
23045	Karet 5	92	18 480	17 671		24	4	6		34	2 600,1	76,5	894			7	105,0	
23051	Töreln 6	90	8 976	7 628		28				28	1 184,4	42,3	855				10	
TOTALT										682	51 376,2							
UTANFÖR STAN																		
BULLMARK																		
53011	Bullmark 4:113	92	6 307	2 508		11	2			13	650,5	50,0	958	1	156,4		9	
TOTALT										13	650,5							
SÄVAR																		
52011	Sävar 3:82																	
	(Björnen)	78/79	2 649	4 257		7	7			14	1 054,2	75,3	700				9	
52013	Sävar 3:85																	
	(Björnen nya)	89	89 994	5 775	3	8	2		2	15	1 163,2	77,5	886				11	
52021	Sävar 66:123 (Tavlan)	81	6 664	9 648		10	12	6		28	2 112,0	75,4	894				28	
52031	Sävar 19:12 (Duvan)	90	15 293	11 633		20	8	4		32	2 551,8	79,7	833				29	
52101	Sävar 10:102	92	10 787	9 150		12	16			28	1 989,2	71,0	751			11	10	
TOTALT										117	8 870,4							
S:a MODERBOLAGET					1 797	4 842	2 966	1 490	300	3 181	14 579 805 839,3	55,3	998	132	22 038,9	1 676	17 960,8	5 000

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	BOSTÄDER							LOKALER			GARAGE		BILPL.		
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
HOLMSUND																			
61011	Stjärnan 1	72	6 156	25 400	12	24	33	3			72	4 728,0	65,7	845			13	35	
61021	Planeten 1	71	4 715	24 443	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	841			10	27	
62011	Urmakaren 1	88	3 890	4 509	3	9	1				13	774,0	59,5	807				10	
62021	Maskinisten 27																		
	71/79/80/92/93	76 711	86 787		24	82	76	22	2		206	14 519,9	70,5	863	3	640,8	28	137	
62031	Briggen 2	82	3 838	7 151		18					18	1 284,2	71,3	662				18	
62041	Briggen 6	64	244	3 553	4	4	4				12	668,0	55,7	794		3	48,0	2	
62051	Kocken 1	82	1 175	2 384		6					6	424,8	70,8	654				3	
62061	Loke 1	91	2 303	2 402	1	2	3				6	440,6	73,4	742					
62071	Loke 6	91	5 838	3 281		4	4				8	521,2	65,2	886				1	
62101	Fräsaren 1	70	3 034	22 000	22	20	26				68	4 283,8	63,0	750			23	24	
62121	Fjällsippan 2	88/2013	29 322	12 842	6	38	2				46	2 883,8	62,7	1 014				15	
62211	Västerbacken 2	88	2 643	3 639		12					12	684,0	57,0	768			1	12	
62221	Strandberget 1	88	3 059	3 684		12					12	684,0	57,0	722			1	12	
63011	Uppfarten 1	71	3 075	16 998	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	837			11	37	
63111	Bäcken 3	64	122	1 957	4	2	2				8	412,0	51,5	731			4	60,0	
63121	Bäcken 4	90	7 484	6 442		8	8				16	1 104,0	69,0	883					
63221	Trappan 4	96	1 580	1 707	4		1	1			6	312,8	52,1	839					
63231	Treassen 1	96/80/87	14 285	12 927	2	26	6	1			35	2 342,1	66,9	832				27	
63241	Terassen 2	91	4 964	4 244	3	4	4				11	733,1	66,6	850					
63251	Skogsängan 15	65	225	1 960	4	4					8	408,0	51,0	748			9	4	
63261	Skogsängan 14	65	456	3 930	4	8	2				14	818,0	58,4	726					
S:α HOLMSUND			175 119	252 240	111	319	220	33	2	0	685	45 136,3	65,9	836	3	640,80	103	108,0	366
AB LOKALEN I UMEÅ																			
02091	Sandökern 4	76/79	52 929		8	26	3				37	2 058,3	55,6	1 009	5	8 744,9			33
11061	Kronan 7	95	2 866	4 857	2						2	71,9	36,0	1 092	1	320,4			3
12101	Rödsklövern 1	95	3 363	5 155							0				1	476,0			
21011	Liden 2	72	2 064								0				2	682,7			
21032	Facken 5	81	53 725	7 285		14					14	686,0	49,0	1 084	11	8030,6			55
22053	Prästosten 46	95	15 697	7 702											3	1 889,0			15
23061	Krukan 19	96	3 460								0				1	515,0			
25053	Igelkotten 3, Servicehus	79	16 304		13	34	11				58	3 740,1	64,5	963	3	1 465,5	7	91,0	27
33041	Odontologen 3	73	2 266								0				2	1 214,0			
33082	Socionomen 2 hab	80	16 818	12 510		3	7	5	1		16	1 403,9	87,7	881	2	3 024,0			17
33084	Socionomen 1	72/92	4 795								0				1	838,7			
34031	Bärnstenen 81	95	3 270	6 624	4						4	179,5	44,9	1 078	1	390,2			6
35032	Gärdsrådet 2	95	9 110								0				1	1 854,0			
35041	Sjöjungfrun 1	2000	20 638												1	2 976,0			18
42013	Melonen 3 (KvG)	2013	12 795												1	433,0			
42035	Stenfrukten 64	77	1 087								0				1	544,0			
61111	Eriksdal 1	90-91	47 372		17	7					24	1 114,2	46,4	8 955	6	3 632,8			31
62091	Lotusen 1	94	4 223	2 902											1	642,0			3
62111	Resedan 3	86/96/98/99	56 381		2	20					22	1 240,2	56,4	887	9	6 766,1	2		33
S:α AB LOKALEN I UMEÅ			329 163	47 035	46	104	21	5	1	0	177	10 494,1	59,3	962	53 44	438,90	9	91,0	241
AB SERVICEBOSTÄDER I UMEÅ																			
11012	Pionen 6	2013	11 426	1 200							0				1	433,00			
12042	Pastorn 1	2012	11 545	301							0				1	433,00			
24071	Skeden 1	2013	11 554	4 405							0				1	433,00			
63225	Trappan 7	2010	52 523	22 759		32					32	1 824,8	57,0	1 071	1	1 081,90			
S:α AB SERVICEBOSTÄDER I UMEÅ			87 048	28 665	0	32	0	0	0	0	32	1 824,8	57,0	1 071	4	2 380,9	0	0	0
TOTALT			4 997 562	8 112 041	1 954	5 297	3 207	1 528	303	3 181	15 473	863 294,5	55,8	989	192 69	499,5	1 788	18 159,8	5 607
Kommentar: Statistiken avser endast externt uthyrda fastigheter med färdigställda byggnder																			

