

# AB Bostaden i Umeå



*"Vi arbetar långsiktigt med smarta, hållbara lösningar  
– ekonomiskt, socialt och ekologiskt"*

## INNEHÅLL

|                               |          |  |           |
|-------------------------------|----------|--|-----------|
| <b>Året i korthet</b> .....   | <b>3</b> | <b>Miljö och hållbar utveckling</b> .....  | <b>8</b>  |
| <i>Kort om 2008</i>           |          | <i>Energi</i>                              |           |
| <i>Att förvänta 2009</i>      |          | <i>Sophantering</i>                        |           |
| <b>VD har ordet</b> .....     | <b>4</b> | <i>Byggande och material</i>               |           |
| <i>Gemensamma visioner</i>    |          | <i>Transporter</i>                         |           |
| <b>Kund och marknad</b> ..... | <b>6</b> | <i>Utbildning, kunskap och engagemang</i>  |           |
| <i>Nära våra kunder</i>       |          | <b>Personal</b> .....                      | <b>10</b> |
|                               |          | <i>Samarbete över gränserna</i>            |           |
|                               |          | <b>Fastigheter och nyproduktion</b> .....  | <b>12</b> |
|                               |          | <i>Bygga nytt och vårda gammalt</i>        |           |
|                               |          | <b>Ekonomi och finans</b> .....            | <b>14</b> |
|                               |          | <i>Stor satsning på underhåll</i>          |           |
|                               |          | <b>Förvaltningsberättelse</b> .....        | <b>18</b> |
|                               |          | <b>Resultaträkning</b> .....               | <b>21</b> |
|                               |          | <b>Balansräkning</b> .....                 | <b>22</b> |
|                               |          | <b>Kassaflödesanalys</b> .....             | <b>24</b> |
|                               |          | <b>Noter</b> .....                         | <b>25</b> |
|                               |          | <b>Förslag till vinstdisposition</b> ..... | <b>30</b> |
|                               |          | <b>Styrelse och ledningsgrupp</b> .....    | <b>31</b> |
|                               |          | <b>Revisionsberättelse</b> .....           | <b>32</b> |
|                               |          | <b>Granskningsrapport</b> .....            | <b>33</b> |
|                               |          | <b>Fastighetsbestånd</b> .....             | <b>35</b> |

Omslagsbild från kvarteret Lyan på Lilljansberget.

**Produktion:** Ord & Co i Umeå AB. Formgivning och layout Leena Hortéll. Text Bertil Björk.

**Foto:** sid 1 Mikael Lundgren, sid 3 Leena Hortéll, sid 12 Folke Parkle, sid 17 (bilden på branden) Anders Carlsson, övriga bilder är fotograferade av Gösta Wendelius.

**Tryck:** Original. Mars 2009.

## ÅRET I KORTHET

### KORT OM ÅR 2008

- Bemanning av ny organisation
- Arbete med företagskulturen
- Lilljansberget färdigställdes, 244 lägenheter
- Miljöfokus 2016 – Bostadens miljöprogram
- Boskola och samverkan med studentkårerna
- Öppet nät – LAN-nätet klart i december
- Energideklarationer genomförda
- Lokaler fissionerades till dotterbolaget Bostaden AB
- Ny affärsplan 2009-2011
- Branden på Geografigränd

### ATT FÖRVÄNTA 2009

- Fortsatt nyproduktion av Öbacka strand, 175 lägenheter
- Planering av vår del på Ön
- Två stora underhållsprojekt på Ålidhem och Böleäng
- Miljöfokus 2016 intensifieras
- Värdegrundsarbete med all personal
- Seniorlägenheter introduceras

## 2008 – Gemensamma visioner

Det här året har vi ägnat mycket tid åt att rusta vår organisation. Under våren rekryterades fyra chefer – utgörande 50 procent av ledningsgruppen som inte var fulltalig förrän i oktober 2008. Under större delen av året fick verksamheten drivas med tillfälliga lösningar och viss underbemanning. Trots detta färdigställdes den stora satsningen vid Lilljansberget, Öbacka Strand projekterades, och vi formulerade ett helt nytt miljöprogram – Miljöfokus 2016.

Stor vikt har lagts ner på att skapa större delaktighet för alla medarbetare. Genom en årscykel med återkommande information och återkoppling till samtliga anställda, ledare, fackliga representanter och skyddsombud, har grunden lagts för rutiner som ger sammanhang och förståelse för uppdraget.

I oktober fastställde styrelsen en plattform till affärsplan för 2009-2011. Plattformen anger mål som entydigt utgår ifrån att vår verksamhet ska bygga på långsiktig hållbarhet – såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt. För oss gäller det nu att leva upp till denna devis, något som jag är

övertygad om att vi kommer att lyckas med om vi fortsätter att arbeta konsekvent och uthålligt – på alla plan och i alla situationer.

### VERKSAMHET

Under året har de sista lägenheterna färdigställts på Lilljansberget. Vad beträffar den befintliga delen av beståndet har beslut tagits om rivning av byggnaderna på fastigheten Kärven. Anledningen är höga radonhalter och stort behov av renovering. Kärven projekteras nu för sammanlagt 50 lägenheter för färdigställande 2009-2010. Under det kommande året inleder vi även bygget av 175 nya lägenheter på Öbacka strand.

Andra stora projekt som planerats under hösten är underhåll av fastigheter på Böleäng och Ålidhem. Genom studentsamverkan har en plan tagits fram för åtgärder i studentkorridorer. Detta är ett exempel på vad vi ser framför oss – åtgärdsbehoven i miljöprogramområdena är stora och kommer att ta en stor del av våra resurser.



I slutet av året kom vi igång med en Boskola för nyinflyttade invandrare. Med den vill vi på ett positivt sätt öka medvetenheten om villkor, spelregler och praktiska kunskaper som är bra att ha som hyresgäst. I första skedet har tre studiecirkel med instruktörer från tre språkområden drivits under december 2008.

Vi förvaltar idag drygt 15.000 lägenheter och ett antal lokaler. Att höja kvaliteten och arbeta för att öka trivseln i våra områden är en viktig utmaning. Ett utemiljöprogram är under framarbetande och samverkan mellan enheterna Fastigheter och Kundservice är en förutsättning för att det ska bli bra.

#### **BRANDEN PÅ GEOGRAFIGRÄND**

Händelsen som drabbade mer än 200 hyresgäster gav oss många tankar ur många perspektiv. Dels hur viktigt det är att vi som fastighetsägare tar stort ansvar under en sådan händelse, men också tankar kring hur vi ska kunna minimera riskerna framöver. För oss var det viktigaste att stödja de drabbade på olika sätt, vilket också skedde på ett bra sätt. Alla har snabbt fått ersättningsboenden och många vill tillbaka till Bostaden så fort som möjligt. Nu handlar det för oss om att återskapa och förbättra det som varit och använda de kunskaper vi fått för att minska risken att det sker igen.

#### **RESULTATET**

Resultatet år 2008 ligger i nivå med resultatet 2004, en driftnettograd på 40,4 procent jämfört med 46,4 procent 2007. De senaste tre åren har vårt fokus legat på högt driftnetto och möjlighet att skapa en bra soliditet i företagen. En nödvändighet under år av stora underhålls- och renoveringsprojekt. Soliditeten har under året ökat från 18,2 till 18,8 procent.

Målet för avkastning har från ägarens sida sänkts till 5 procent för de kommande åren, just av det skälet att vi har fortsatt stora åtaganden i underhåll framför oss.

2008 års höga elpriser har också bidragit till kostnadsökningen. Vi kan ändå konstatera att vi klarar av att ta hand om fler kvadratmeter utan att personalkostnaderna ökar i samma takt, vilket är positivt och tyder på att vi bedriver verksamheten rationellt och kostnadseffektivt.

#### **FRAMTID**

Affärsplanen för 2009- 2011 är spännande och vår ambition är att trots det osäkra ekonomiska läget, fortsätta bygga nytt och fortsätta med ett bra underhåll och ombyggnader av befintligt bestånd. De tre kommande åren planerar vi för ca 400 nya lägenheter – alla inom de centrala delarna av Umeå. Två målgrupper som vi särskilt kommer att beakta är seniorer och unga som ska ut i sitt första boende. Målgrupper med helt skilda behov och förutsättningar, som verkligen sätter vår kreativitet på prov.

Planeringen av vår del på Ön är även det ett arbete som inleds i samarbete med många andra aktörer.

Det långsiktigt hållbara byggandet och förvaltandet finns som en röd tråd genom allt vi gör. För att vi ska hålla fast vid det krävs stor öppenhet, högt i tak och mycket samverkan med andra. Vi har börjat och nu känns det att vi är på rätt väg!



*"Vår verksamhet ska bygga på långsiktig hållbarhet – såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt"*

**Ann-Sofi Tapani, Verkställande direktör**

# Nära våra kunder

2007 gjorde vi en stor kundnöjdhetsundersökning som visade att de flesta av våra kunder är mycket nöjda med Bostaden som hyresvärd. Men vi efterfrågade också förslag på förbättringar. Ett sådant var en upprustning av utemiljön och därför har vi inlett ett treårigt projekt där vi tar ett brett grepp på utemiljön runt våra fastigheter. Vi ska se över allt från grönytor och lekplatser till belysning, säkerhet och tillgänglighet. Under året har vi bland annat rekryterat trädgårdskunniga som har till uppgift att göra en stor översyn av utemiljöerna och planera för förändringar och förbättringar.

Det första året kommer vi dels att göra en generell förbättring av utemiljön, dels ett eller två större projekt som vi kan använda som referens i det fortsatta arbetet. Utemiljöprojektet planeras vara slutfört 2011.

### BOSKOLA

Under hösten startade vi i samarbete med Medborgarservice, Umeå Energi, Hyresgästföreningen, ABF och Folksam – pilotprojektet Boskola. I studiecirklar, på tre olika språk, kan nyinflyttade lära sig om hur det fungerar på den svenska

hyresmarknaden. Vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst; om hemförsäkringar, sopsortering, besittningsskydd och allt annat som kan vara viktigt att behärska. Boskolan är primärt ett sätt att öka servicegraden gentemot nyinflyttade svenskar och att stödja integration och förebygga konflikter. I pilotprojektet deltog 45 personer och projektet ska nu utvärderas för att i en eller annan form permanentas. Tankar finns också på att utveckla Boskolan till att även nå andra grupper. Till exempel ungdomar som för första gången går ut i eget boende.

### BRANDEN

Branden på Geografigränd juldagen 2008 testade verkligen vår organisation och beredskap. I efterhand har vi all anledning att känna oss stolta över hur vi hanterade den katastrof branden innebar för de boende. För oss var det självklart att det var kunden, hyresgästen som skulle sättas i fokus. Allt annat fick vänta. Vi hade snabbt bemanning på plats som arbetade hårt med att kommunicera och informera hyresgästerna. Till exempel hade vi redan första dagen varit i personlig kontakt med 98 procent av de boende och för-



säkrat oss om att de hade den information de behövde och de kontakter de skulle komma att behöva. Vårt nätbaserade uthyrningssystem för bostadsansökan visade sig vara ett fantastiskt verktyg när det gällde att effektivt hitta ersättningsbostäder till de drabbade. Vi kunde under dygnets tjugofyra timmar ha total kontroll över vad som fanns ledigt och vad som skulle bli det inom kort. Dessutom kunde vi lösa kontraktsskrivning via nätet med de kunder som inte befann sig på plats.

#### HÖG UTHYRNINGSGRAD

Uthyrningsgraden är även i år mycket hög, 99 procent. Våra nättjänster, med vårt egenutvecklade uthyrningssystem, har utvecklats vidare under året. Idag har 48 000 personer en egen personlig sida på Bostadens webbplats och kan aktivt söka i vårt bostadsbestånd.

#### INFLYTTNING

Under 2008 flyttade de sista hyresgästerna in i vårt senaste stora bostadsområde Lilljansberget. Samtliga 709 lägenheter är nu uthyrda och efterfrågan har varit stor. De mindre lägenhetsstorlekarna, närheten till universitetet, sjukhuset, IKSU och Liljansskogen har gjort dem populära, främst bland studenter.

Andra faktorer som bidragit till den snabba åtgången är att alla lägenheter har balkong eller uteplats, öppen planlösning och hög standard. Här finns också modern teknik som bredband, elektronisk bokningstavla för tvättstugan, 15 fria tv-kanaler och fast IP-telefoni.



*"Nu återvänder de kunder vi ordnade bostad åt hos andra hyresvärdar efter branden. Det känns som ett riktigt gott betyg"*

**Anna-Karin Eriksson, Uthyrningschef**



*"Kärnan i kommunikationen mellan oss och kunderna är kvartersvärdarna. Att de finns på plats, är ett namn och ett ansikte är helt avgörande"*

**Mikael Lundgren, Kundservicechef**

## Tillsammans gör vi skillnad

**miljöfokus ▶ 2016** Under 2008 sjösattes Bostadens stora, genomgripande miljöprojekt - Miljöfokus 2016. Som namnet skvallrar om är det ett projekt som kommer att genomsyra vår verksamhet under många år.

Grunden är enkel: Vi ska så långt det är möjligt minska belastningen på vår gemensamma miljö. Vi ska skapa förutsättningarna för ett hållbart sätt att bo. Målen når vi genom att steg för steg gå igenom vår verksamhet och konsekvent sträva mot att organisera den så att den tär minimalt på naturens resurser. Dessutom har vi tagit fram fem fokusområden med väl definierade mål. Dessa arbetsgrupper arbetar – i enighet med vår policy – med öppenhet och samarbete sinsemellan:

### *Energianvändningen ska minska med 20 procent fram till 2016*

Vi har antagit utmaningen från vår nationella organisation Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag om att minska energiförbrukningen med 20 procent fram till 2016. Ett mål vi kommer att nå med en mängd skilda metoder. När vi bygger nytt är energiförbrukningen en central fråga och när vi renoverar och bygger om använder vi de modernaste lösningarna för att göra vårt äldre bestånd energieffektivt. Vi arbetar också medvetet med att finjustera värme och ventilation, spara vatten, byta till energisnålare belysning, vitvaror etc.

Under 2008 energideklarerade vi hela vårt bestånd och den dokumentationen är ett mycket viktigt underlag när vi prioriterar renovering och underhåll.

**Ansvarig för delprojektet är Kurth Edman**



### *Sophanteringen ska vara kretsloppsanpassad och inom två år ska minst hälften av hushållen ha matavfallssortering*

Arbetet med att minska och kretsloppsanpassa avfallshanteringen har redan pågått i flera år och under de kommande åren går vi vidare med målet att öka volymen källsorterade hushållssopor från 36 kg per hushåll till 45 kg och kvartal.

Målet är att 90 procent av våra kunder ska ha tillgång till bra källsortering direkt i soprummen och att erbjuda sortering av matavfall i 50 procent av fastigheterna. Vi arbetar också för att våra soprum ska vara rena, ljusa och trygga miljöer. Under 2009 bygger vi våra första egenproducerade Miljöhus på Ålidhem. Vi ökar även informationsinsatserna till såväl befintliga som nyinflyttade hyresgäster.

**Ansvarig för delprojektet är Jeanette Forsén**

### *Materialen i våra hus ska så långt det är möjligt vara fria från miljö- och hälsofarliga ämnen*

Vid nybyggnationer är det en självklarhet att vi konsekvent undviker miljöfarliga ämnen och material. Men vi ser alltid till husets hela livscykel och vi ställer lika hårda krav när vi upphandlar ombyggnadsprojekt, underhåll, reparationer och andra tjänster.

Vårt mål är att vi inom tre år ska ha ett fastighetsbestånd som är helt rent från PCB-föreningar.

**Ansvarig för delprojektet är Ulf Nordwall**

### *Transporter ska ske med miljöanpassade fordon*

Vårt mål är att minska förbrukningen av fossila bränslen och successivt övergå till drivmedel med mindre miljöpåverkan. Antalet körda mil ska minskas med fem procent och utsläpp av koldioxid med minst 15 procent årligen jämfört med 2008. Under de närmaste åren kommer betydande delar av vår fordons- och maskinpark att bytas ut och vi kommer då att söka efter det bästa och miljövänligaste alternativet. Även vid upphandling av till exempel däck ska miljöaspekten väga tungt och miljömärkning förutsättas.

Vi ska minska mängden resor och transporter genom att ännu mer använda icke miljöpåverkande kommunikation som Internet, samt att i högre grad samordna resor och transporter.

**Ansvarig för delprojektet är Kenneth Johansson**



*Engagemang och kunskap i miljöfrågor ska bli ett naturligt inslag i allt vårt arbete*

Vi kommer inte att nå våra miljömål om vi inte har våra medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners med oss. Därför har vi påbörjat arbetet med att sprida kunskap, inspirera och skapa de bästa förutsättningarna. Vi kommer att utbilda vår personal i miljöarbete, genomföra miljöseminarier och andra kompetenshöjande möten. Vi ska även samarbeta

med våra hyresgäster för att skapa en fruktsam dialog runt miljöfrågorna. I vår strategi ingår att vi ska utbilda och stimulera våra kunder att tänka miljösmart och resursnålt. Och vi ska tillhandahålla de bästa förutsättningarna för att våra hyresgäster ska kunna bidra till ett långsiktigt, hållbart boende.

**Ansvarig för delprojektet är Malin Höber**



## Samarbete över gränserna

Under 2008 kunde den nya organisationen som togs 2007 börja formas då flera nyckelpersoner kom på plats. Fem av nio i ledningsgruppen är rekryterade under året. Den nya ledningsgruppens första uppgift var att formulera och organisera en arbetsmetod och ett arbetsklimat i ledningsfunktionerna. De viktigaste ledorden i arbetet har varit och är att det ska ske i ett klimat av öppenhet och samarbete över gränserna.

### **SAMVERKANSAVTAL**

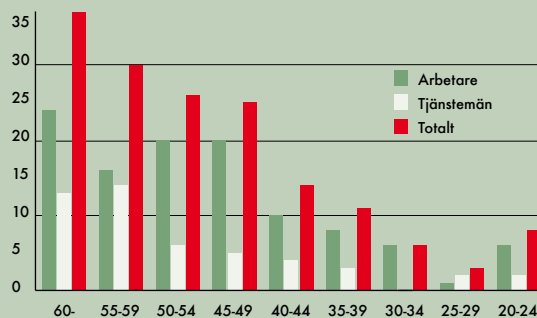
Helt i linje med de ambitionerna påbörjades att teckna ett samverkansavtal mellan arbetsgivare och fackliga organisationer. Ett avtal som grundar sig på att det främsta forumet för medarbetares delaktighet sker i dialogen mellan medarbetare och chefer vid arbetsplatsmöten och andra forum. I regelbundna, återkommande möten ska vi diskutera alla typer av frågor. De flesta kan lösas på bästa vis i dessa sammanhang. Arbetsgivare och fackliga organisationer träffas en gång i månaden för samverkan i frågor som rör verksamheten och arbetsmiljön.

### **VÄRDEGRUNDSARBETE**

Under hösten arbetade respektive chef med sina medarbetare fram sin verksamhetsplan utifrån bolagets affärsplan. Detta var ett viktigt led i att alla anställda ska känna sig delaktiga och ha våra mål klara för sig. Under det kommande året går vi vidare med ett värdegrundsarbete.



### **ÅLDERSSTRUKTUR**



## FRISKVÅRD

Under året har vi också påbörjat en satsning på friskvård som vi kommer att intensifiera under de kommande åren. Snittåldern på Bostadens anställda är hög, 50 år, och sjuk-talen behöver sänkas. Därför är det viktigt att företaget aktivt arbetar för att stärka förutsättningarna för hälsa bland personalen.

### FAKTA

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Antal anställda         | 162 st   |
| varav kvinnor           | 68 st    |
| varav män               | 94 st    |
| Medelålder              | 50 år    |
| Utbildningskostnad 2008 | 0,9 milj |



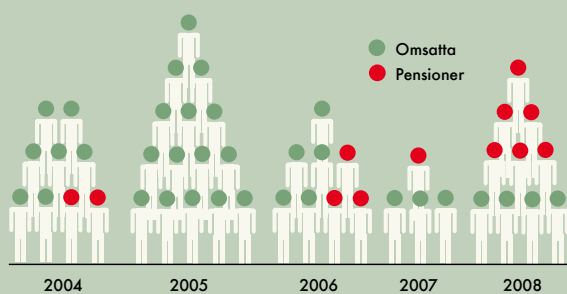
*"Vi är en relativt liten organisation med ambitionen att ha ett öppet arbetsklimat och att samarbeta över gränserna"*

**Yvonne Andersson, Personalchef**

## AVGÅNGAR

Personalomsättningen var under 2008 hela 6,3 procent. En siffra som är betydligt högre än normalt inom företaget. Ökningen beror främst på pensionsavgångar, en trend som fortsätter de närmaste åren. Vi förbereder oss därför på några år av aktiv rekrytering.

## PERSONALOMSÄTTNING



## SJUKFRÅNVARO

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Total sjukfrånvaro    | 7,5%  |
| Långtidssjukfrånvaro  | 5,4%  |
| Korttids sjukfrånvaro | 2,1%  |
| Män                   | 5,9%  |
| Kvinnor               | 10,0% |
| 0-29 år               | 4,6%  |
| 30-49 år              | 4,8%  |
| 50- år                | 10,0% |

# Bygga nytt och vårda gammalt

Under året avslutades den sista etappen i byggandet av 709 nya lägenheter på Lilljansberget vid campusområdet. Det handlar främst om mindre lägenheter med en snittstorlek på strax under 40 kvadratmeter. Storleken på lägenheterna och på allmänna ytor som trappuppgångar etc, har medvetet hållits nere för att sänka byggkostnaderna och därmed hyrorna.

### BYGGA FÖR BEHOV

Vid Öbacka strand står vi klara att börja bygga för 175 lägenheter. Bland annat kommer vi att bygga ett hus speciellt med tanke på äldre hyresgäster. Här breddar vi dörrar och ökar storleken i bland annat badrum och trapphallar. Skapar speciella samlingsutrymmen både inom- och utomhus och ser över tillgängligheten så att den som behöver hjälpmedel lätt kan ta sig fram.

### MILJÖSATSNING

I lägenheterna på Öbacka strand installerar vi individuell mätning för kallt och varmt vatten så att hyresgästen själv får en överblick över sin förbrukning. Det är ett led i vår ambition att skapa förutsättningar för ett så energisnålt boende

som möjligt. Ett annat exempel är att våra nya lägenheter har diskmaskiner för att minska vattenförbrukningen.

Ytterligare ett exempel på vårt miljöfokus är de nya sophus vi under året har planerat. Hus som är rena, snygga, upplysta och trygga. De första miljöhusen uppförs på Ålidhem under det kommande året.

### PLANERAT UNDERHÅLL

Under 2008 använde vi i snitt 137 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta till planerat underhåll och renoveringar. En siffra som är hela 25 procent högre än bara tre år tidigare. Orsaken är delvis att vårt fastighetsbestånd blir äldre, men främst för att vår strategi är att vara pro-aktiva och med hjälp av planerat underhåll undvika skador och med dem dyrbara reparationer.

En relativt stor del av Bostadens fastighetsbestånd är byggda på 70-talet och en del av det så kallade miljonprogrammet. Och många av dessa står inför en omfattande renovering. Under 2008 har vi energideklarerat hela vårt fastighetsbestånd och dessa deklarerationer kommer att vara en viktig parameter i prioriteringen av vilka fastigheter som först ska åtgärdas. Vår ambition är att sänka den totala ener-



gifförbrukningen med minst 20 procent till år 2016 och en viktig del i det finns i renovering och energieffektivisering av det äldre beståndet. Därför arbetar vi aktivt med att hitta nya, energieffektiva metoder att renovera miljonprogramshus. Bland annat testar vi metoder för att tilläggsisolera husen från insidan. Vi använder också det senaste inom teknik när det gäller ventilation och värmeåtervinning.

Under 2008 har vi även projekterat för ett större underhålls- och ombyggnadsprojekt på Böleäng, samt beslutat om rivning av byggnaderna på fastigheten Kärven där radonproblemen är allt för stora för att åtgärdas på annat vis.

#### FÖRSÄKRINGSSKADOR

Antalet vattenskador fortsätter att öka med stigande ålder på fastigheterna. Hus byggda med WASKA-modellen, efter 1987, fortsätter att visa positivt utfall då det i stort inte finns några vattenskador i dessa fastigheter. Genomsnitts-

kostnaden för en vattenskada är cirka 36 300 kr. Kostnader för bränder, om man undantar den exceptionella branden på Geografigränd, visar att inmontering av brandvarnare lönat sig. Tidigare upptäckt betyder lägre skadekostnad.

#### FÄRDIGT NÄT

Under året färdigställde vi LAN-nätverket i vårt fastighetsbestånd. Vårt dotterbolag Kommunera öppnade nätverket för en bredd av aktörer för att de boende själva ska kunna välja utifrån sina behov. Men LAN-nätet betyder också att vi kan installera nya tjänster och ny service i fastigheterna som individuell mätning av el- och vattenförbrukning, bättre uppföljning av fastighetsdata och en tjänstekatalog kopplad till Bostadens service.

#### ANTAL SKADOR PER ÅR

|               | 2004       | 2005       | 2006       | 2007       | 2008       |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Brand         | 28         | 16         | 25         | 29         | 21         |
| Vatten        | 183        | 208        | 248        | 261        | 287        |
| Ansvar        | 26         | 28         | 29         | 13         | 23         |
| Inbrott       | 16         | 20         | 19         | 13         | 10         |
| Övrigt        | 168        | 143        | 166        | 231        | 186        |
| <b>Totalt</b> | <b>421</b> | <b>415</b> | <b>487</b> | <b>547</b> | <b>527</b> |

#### KOSTNADER TKR 2008

|               |               |
|---------------|---------------|
| Brand         | 250           |
| Vatten        | 10 396        |
| Ansvar        | 46            |
| Inbrott       | 16            |
| Övrigt        | 566           |
| <b>Totalt</b> | <b>11 274</b> |



*"Bygget av Lilljansberget har gått som på räls. Vi är otroligt nöjda."*

**Folke Parkle, Nyproduktion**

*"Vår styrka är att visa omtanke om människorna, husen och miljön."*

**Ulf Nordwall, Fastighetschef**

#### FASTIGHETSUNDERHÅLL TKR

|                                | 2004          | 2005           | 2006           | 2007           | 2008           |
|--------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Underhåll i projektform        | 42 347        | 56 444         | 56 026         | 40 683         | 54 376         |
| Planerat underhåll, lägenheter | 24 425        | 25 950         | 29 316         | 32 266         | 36 758         |
| Tidigarelagd underhåll         | 8 229         | 7 998          | 9 533          | 11 688         | 12 842         |
| Lokaler, gemens. utr. o.dyl    | 4 656         | 8 191          | 8 291          | 15 804         | 14 249         |
| Underhållsrabatter             | 4 619         | 5 595          | 5 088          | 5 992          | 6 277          |
| <b>Totalt</b>                  | <b>84 276</b> | <b>104 178</b> | <b>108 254</b> | <b>106 433</b> | <b>124 502</b> |

# Stor satsning på underhåll

## FINANSIERING

År 2008 kom att karaktäriseras av den globala finanskrisen som accelererade i september med fallande börser och kraftigt ökade kreditmarginaler. Men innan dess hade Riksbanken, på grund av höga inflationsförväntningar, höjt reporäntan vid tre tillfällen. Sedan finanskrisen bröt ut har Riksbanken successivt sänkt den från 4,75 till 2,00 procent, vilket medfört fallande marknadsräntor som påverkat företagets finansnetto positivt i slutet av året.

Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivat-affärer, sker genom Umeå kommuns finansenhet och inom ramarna för ägarens finanspolicy. För att minska ränterisken fördelas räntebindningstiden enligt nedanstående intervaller, fastställt av Umeå kommun.

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

## FINANSNETTO

Bostadens finansnetto uppgick till -154 (-135) mkr, här ingick statliga räntebidrag med 8,8 (9,4) mkr. Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 19 mkr, där högre marknadsräntor står för -15,5 mkr, högre lånevolym - 3,0 mkr samt räntebidrag -0,5 mkr.

Pantbrev i eget förvar, som inte lämnats som säkerhet för lån, uppgick till 1 265 mkr vid årets slut. Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnaderna för Bostaden och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna.

I tabellen nedan redovisas det finansiella nettoresultatet och räntekänsligheten baserat på ränteläget vid årsskiftet 2008/2009, med en konstant räntexponering och räntelöptid under perioden.

| mkr                 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------------------|------|------|------|
| Finansnetto prognos | -150 | -155 | -160 |
| Ränta + 1 %         | -163 | -168 | -173 |
| Ränta - 1 %         | -137 | -142 | -147 |

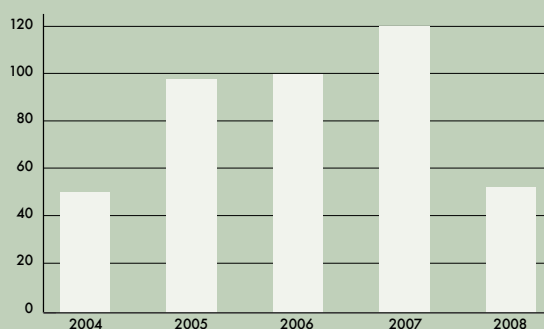
## SOLIDITET

Utifrån ägardirektiven är målet att uppnå minst 20 procent i soliditet år 2010. Under senare år har soliditeten stärkts kraftigt och uppgick vid årets slut till 18,8 (18,2) procent.

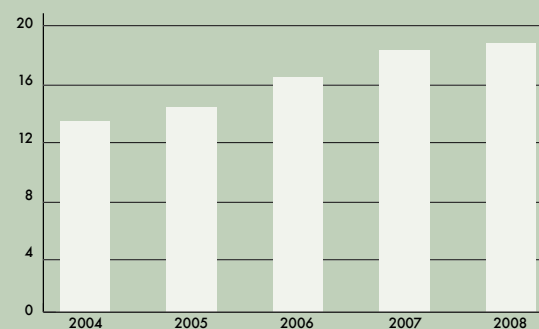
## LIKVIDITET

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 12 (85) mkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 1 (76) mkr.

FÖRVALTNINGSRESULTAT I MKR



SOLIDITET I PROCENT



## RESULTAT

Årets resultat är lägre än resultatet för 2007 och orsakerna är flera. Dels har 2008 varit ett år då vi gjort flera stora satsningar på underhåll, dels har höga elpriser starkt bidragit till en ökning på kostnadssidan. Branden på Geografgränd har givetvis också påverkat 2008 års resultat negativt.

## HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortfarande mycket hög 99,0 (99,5) procent. Söktrycket per lägenhet är fortfarande på en hög nivå men vi märker av en lägre efterfrågan på enkelrum.

Under året ökade nettoomsättningen till 842 (823) mkr. Ökningen kan förklaras av de nytillkomna lägenheter på Lilljansberget och den genomsnittliga hyreshöjningen på 1,2 procent. Under den senaste 4 års-perioden har den genomsnittliga hyreshöjningen varit 3,2 procent, vilket är mycket konkurrenskraftigt vid jämförelse med andra tillväxtorter.

Bostäderna står för 87 procent av nettoomsättningen och motsvarande för lokaler är 9 procent.

## LOKALER

Under året har 19 lokalfastigheter med tillhörande hyreskontrakt överförts till ett separat helägt dotterbolag. Fastigheterna har till största del lokaler för samhällsnyttig

verksamhet. Uthyrningsgraden ligger kvar på samma goda nivå som föregående år. Nedan redovisas lokalkontraktens årshyror och löptider i koncernen.

| Löptider        | Årshyra (mkr) | Andel (%)  | Yta (m2)      |
|-----------------|---------------|------------|---------------|
| 2009            | 1             | 1          | 1 854         |
| 2010            | 12            | 17         | 11 704        |
| 2011            | 8             | 11         | 7 817         |
| 2012            | 11            | 15         | 10 710        |
| 2013 och senare | 40            | 56         | 35 470        |
| <b>Summa</b>    | <b>72</b>     | <b>100</b> | <b>67 555</b> |

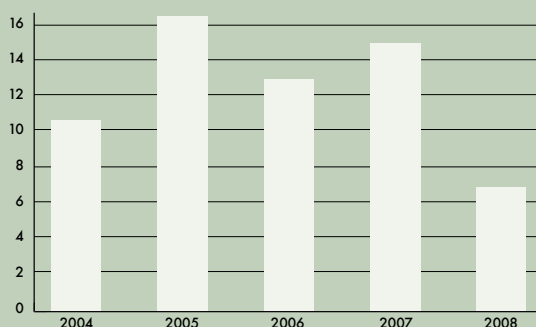
## FASTIGHETSKOSTNADER

För att bibehålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Under året har en satsning gjorts både inom skötsel- och underhållsområdet, vilket är en del av förklaringen till att fastighetskostnaderna ökade till 593 (532) mkr.

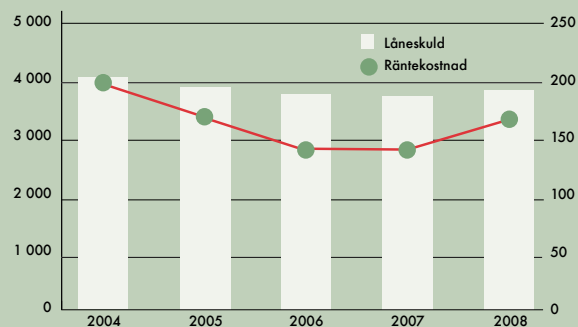
| Kostnader mkr   | 2008       | 2007       |
|-----------------|------------|------------|
| Drift           | 330        | 291        |
| Underhåll       | 126        | 106        |
| Fastighetsskatt | 17         | 18         |
| Avskrivningar   | 120        | 117        |
| <b>Summa</b>    | <b>593</b> | <b>532</b> |

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) uppgick 2008 till 330 (291) mkr. Uppvärmning

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL I PROCENT



## LÅNESKULD OCH RÄNTEKOSTNAD I MKR



## EKONOMI OCH FINANS



och taxebundna kostnader står för hälften av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får stor genomslagskraft. Driftkostnaden per kvm har legat på samma nivå under flera år trots ökade priser. Detta beror bl a på åtgärder som har gjorts på energibesparingsområdet de senaste åren. Ökade driftkostnaderna för 2008 förklaras till stor del med ökade kostnader för elavgifter och insatser inom skötselområdet.

### DRIFTNETTO

Det operativa driftnettot uppgick till 368 (408) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 43,7 (49,6) procent. Direktavkastningen, dvs driftnettot före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, var 7,8 (8,7) procent.

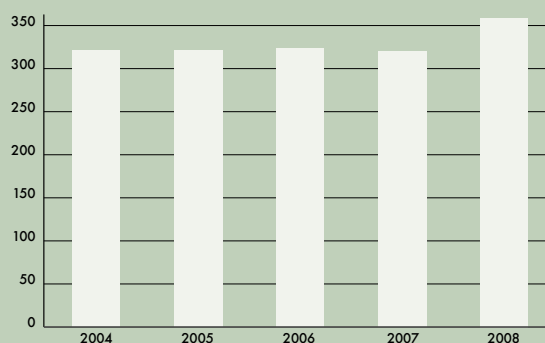
### CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Kostnader för central administration och försäljning uppgick till 26,8 (26,3) mkr, vilket motsvarar 29 (29) kr per kvadratmeter.

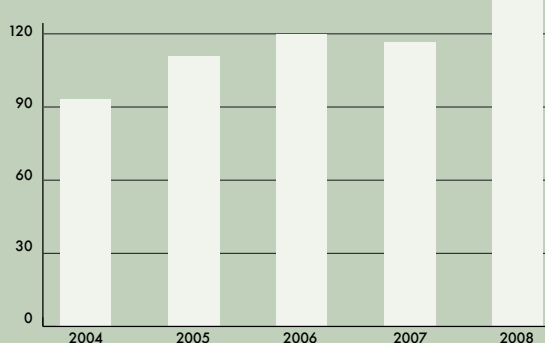
### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 53 (120) mkr. Resultatförsämringen kan förklaras av, som tidigare nämnts, ett försämrat driftnetto. Ökade räntenivåer på marknaden och den omfattande branden på Geografgränd har också starkt bidragit till det lägre förvaltningsresultatet.

DRIFTKOSTNADER PER KVM



UNDERHÅLLSKOSTNADER PER KVM





## KÄNSLIGHETSANALYS

Bostadens resultat påverkas av många faktorer. Så här skulle resultatet förändras om enskild faktor ändras:

|                               | Förändring +/-       | Resultat i mkr |
|-------------------------------|----------------------|----------------|
| Hysesintäkter bostäder        | 1,0 %                | 7,3            |
| Vakansgrad                    | 0,5 %                | 4,6            |
| Drift inkl centrala kostnader | 3,0 %                | 10,7           |
| Räntenivån                    | 1,0 %                | 13,0           |
| Underhåll                     | 10 kr/m <sup>2</sup> | 9,2            |

## MÖTA NYA BEHOV

Våra kunders behov växlar allt mer och därför behöver vi anpassa och förändra för att möta dessa behov. En del ska flytta in i sin första lägenhet, medan andra blir äldre med särskilda behov och önskemål. Människan är alltid i centrum när vi planerar för att bygga och renovera. Under 2008 inrättade vi en tjänst som affärsutvecklare med ett särskilt



*"Utbyrningsgraden, som är den post som påverka intäkterna mest, är fortsatt mycket hög"*

**Carin Andersson, Ekonomi och IT chef**

uppdrag att bland annat arbeta för att målgruppsanpassa vårt utbud. Det vi erbjuder våra kunder ska vara boenden som motsvarar såväl våra nuvarande som tänkbara kunders förväntningar och krav.

## HÅLLBARA LÖSNINGAR

Vi försöker hela tiden blicka framåt och förutse vilka behov som kommer att finnas om fem till tio år. I våra planer och visioner över kommande bostadsprojekt försöker vi hela tiden ta hänsyn till förändrade behov och krav. Vi prioriterar hållbara helhetslösningar med energisnåla hus, både när vi bygger nya bostäder och vid större renoveringar i äldre bostadsområden.

Den satsning vi inlett för att möta behovet av bostäder anpassade för äldre är ett exempel. Det handlar till exempel om nyproduktion av seniorbostäder som på Öbacka strand. Eller om att kunna renovera och anpassa lägenheter så att våra hyresgäster kan bo kvar i sitt bostadsområde när de blir äldre.



*"Vi måste ha en bra dialog och nära kontakt med våra hyresgäster för att kunna förstå och matcha vårt utbud mot deras efterfrågan"*

**Sven-Ove Lindström, Affärsutvecklare**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2008:

### ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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

### VERKSAMHETEN

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

Under året har 244 lägenheter färdigställts i tio punkthus på Lilljansberget. Lägenheterna är i huvudsak små och den genomsnittliga ytan ligger på 44,1 kvm.

Byggandet av 175 lägenheter på Öbacka strand etapp 1 har påbörjats, där inflyttning sker i december 2009 och under 2010. I huvudsak kommer 2:or och 3:or att byggas med en genomsnittlig yta på ca 60 kvm. Ett av husen kommer att vara anpassad för seniorboende, med bl a större badrum och en samlingslokal i bottenplan.

Projektering av ett större underhålls- och ombyggnadsprojekt på Böleäng har påbörjats och omfattar ca 150 bostäder.

Under 2009 kommer vi att förvärva ett bolag som nu uppför 32 stycken seniorbostäder samt 10 bostäder för specialvård i Obbola.

Tidigt på juldagens morgon utbröt en stor brand i en av Bostadens fastigheter på Ålidhem, Geografigränd 2. Tre av huskropparna med totalt 71 bostadslägenheter totalförstördes och ca 200 personer blev hemlösa. Huskropparna skall återuppföras, men försäkringsutredningen runt återuppbyggnaden är ännu inte färdig. Kvarvarande restvärde på aktuella byggnader har kostnadsförts.

I överensstämmelse med tidigare tecknad treårsuppställning med Hyresgästföreningen, höjdes den 1 januari 2008 hyrorna för bostadslägenheter med i snitt 1,2 procent. Nya hyresförhandlingar startade i december 2008 och var inte avslutade vid årets slut.

För att öppna Bostadens bredbandsnät har under året de fastigheter som har bredband via kabel-TV byggts om till ett s k LAN-nät. Dotterbolaget Kommuniseria i Umeå AB har övergått från att vara tjänsteleverantör till kommunikationsoperatör.

Den 28 mars 2008 fastställde styrelsen Bostadens miljöprogram "Miljöfokus 2016". Den innehåller fem

projektområden för de energimål som företaget beslutat uppnå fram till år 2016.

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

### FASTIGHETSBESTÄNDET - KONCERNEN

Vid årets slut var antalet lägenheter 15 168 (15 001), varav 3 197 enkelrum, med en total yta om 851 322 (840 801) kvm. Lokalytan var 69 234 (69 017) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 4 752 (4 732) mkr.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exkl. enkelrum, är 852 (841) kr. Bostadssidan har haft enstaka vakanser. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket låg.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 669 bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra om 752 kr per kvm och år.

Den 1 september genomfördes en fission av 16 fastigheter från AB Bostaden i Umeå och tre från AB Holmsundsbyggnader till Bostaden AB. Fastigheterna har till största del lokaler för uthyrning till samhällsnyttig verksamhet.

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT - KONCERNEN

Nettoomsättningen var 842,0 (823,3) mkr, varav 815,2 (791,4) mkr avsåg hyresintäkter. Hyresintäkterna har ökat till följd av under året nyproducerade lägenheter som hyrts ut från färdigställandet samt en hyreshöjning från 1 januari.

Driftnettot, efter avdrag för fastighets- och central administration, blev 341,1 (381,9) mkr, vilket motsvarar en driftnettograd om 40,5 (46,4) procent. Förändringen beror framförallt på ökade underhållsinsatser och elkostnader.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen var 119,8 (117,4) mkr och centrala administrationskostnader 26,8 (26,3) mkr. Finansnettot var -154,1 (-135,1) mkr och inkluderar räntebidrag med 8,8 (9,4) mkr. Resultat efter finansiella poster var 61,9 (129,3) mkr. Resultatförsämringen kan hänföras till lägre driftnetto, ökade räntekostnader och kostnader i samband med branden på Ålidhem.

### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier uppgick till 127,0 (190,1) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -126,7 (-186,3) mkr.

### FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 12,4 (85,0) mkr.

Det egna kapitalet på 934,7 (896,3) mkr motsvarade en synlig soliditet om 18,8 (18,2) procent.

De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 3 824 (3 749) mkr. Skulder i utlandsvaluta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 347 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 3,4 (4,3) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 2,4 (2,3) år. Den räntebärande nettoskuldsättningen var vid årets slut 3 813 (3 740) mkr.

En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 23.

#### MODERBOLAGET

Netroomsättningen i moderbolaget ökade till 807,2 (804,1) mkr. Verksamhetens kostnader var 579,5 (537,5) mkr. De centrala administrationskostnaderna var 26,7 (26,3) mkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier var 123,4 (189,1) mkr.

Bruttoresultatet var 227,7 (266,6) mkr. Rörelseresultatet minskade till 195,7 (240,3) mkr. Resultatet efter finansiella poster var 58,9 (117,5) mkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, var 329,4 (368,8) mkr – vilket motsvarar en driftnettograd på 40,8 (45,9) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet var 14 251 (14 216), varav 3 197 enkelrum. Den genomsnittliga hyran per kvm och år var vid årsskiftet 852 (840) kr för ordinarie bostäder respektive 1 091 (1 064) kr för studentrum.

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

#### PERSONAL

Koncernen har vid årets slut totalt 162 (157) anställda, 68 (66) kvinnor och 94 (91) män. Av koncernens anställda är 160 (155) personer anställda i moderbolaget och 2 (2) personer i dotterbolagen. Kompletterande uppgifter om, löner och ersättningar samt sjukfrånvaro lämnas i not 7 till 9.

Den 1 februari tillträdde Ann-Sofi Tapani som verkställande direktör. Hon ersatte Bertil Hammarstedt, som var tillförordnad vd.

#### INTRESSEORGANISATIONER

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

#### HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Överenskommelse om nya hyror, från den 1 april 2009, träffades i början av 2009. Uppgörelsen innebär att hyrorna för bostäder höjs med 3,1 procent i genomsnitt. Skälet till

### FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

| Nyckeltal                                     | 2008  | 2007  | 2006  | 2005  | 2004  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Netroomsättning, mkr                          | 842   | 823   | 812   | 811   | 788   |
| Resultat efter finansnetto, mkr               | 62    | 129   | 106   | 118   | 69    |
| Eget kapital, mkr                             | 935   | 896   | 816   | 716   | 635   |
| Bokfört värde fastigheter, mkr                | 4 752 | 4 732 | 4 620 | 4 816 | 4 844 |
| Räntebärande skulder, mkr                     | 3 824 | 3 749 | 3 787 | 3 964 | 4 063 |
| Skuldsättningsgrad, ggr                       | 4,1   | 4,2   | 4,6   | 5,5   | 6,4   |
| Investeringar, mkr                            | 127   | 190   | 133   | 128   | 121   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr | 63    | 191   | 200   | 217   | 204   |
| Soliditet, %                                  | 18,8  | 18,2  | 16,5  | 14,4  | 12,8  |
| Direktavkastning, %                           | 7,8   | 8,7   | 8,3   | 8,4   | 8,0   |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %           | 4,7   | 5,9   | 5,5   | 6,0   | 5,7   |
| Avkastning på eget kapital, %                 | 6,8   | 15,1  | 12,9  | 16,5  | 10,8  |
| Låneränta vid årsskiftet, %                   | 3,4   | 4,3   | 3,9   | 3,7   | 4,1   |
| Uthyrningsgrad bostäder, %                    | 99,0  | 99,5  | 99,5  | 99,8  | 99,9  |
| Medeltal antal anställda                      | 169   | 166   | 157   | 163   | 163   |

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

hyreshöjningen är främst ökat uttag för planerat underhåll och ökade elkostnader.

### **FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING**

Trots rådande lågkonjunktur förväntas hyresmarknaden för bostäder fortsätta att utvecklas positivt, dock inte lika kraftigt som tidigare. Framförallt ses en ökad efterfrågan av anpassade bostäder för seniorer. Inom de närmaste åren kommer också stora kullar födda i början av 90-talet som efterfrågar små billiga bostäder. För att möta marknadens efterfrågan på bostäder har Bostadens tillväxtstrategi, för de närmaste åren, reviderats.

Planer för produktion av bostäder de närmaste tre åren finns bland annat i områdena Haga, Väst- och Öst på stan och omfattar cirka 400 bostäder.

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2009 ligga i nivå med resultatet för 2008.

### **STYRELSENS ARBETE UNDER 2008**

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.

## RESULTATRÄKNING

| Tkr  | Noter | Koncernen       |                 | Moderbolaget    |                 |
|--|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  |       | 2008            | 2007            | 2008            | 2007            |
| <b>FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>                            |       |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning  |       |                 |                 |                 |                 |
| Hyresintäkter  | 2     | 815 183         | 791 352         | 791 541         | 786 970         |
| Övriga förvaltningsintäkter                            |       | 26 852          | 31 987          | 15 628          | 17 085          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                           |       | <b>842 035</b>  | <b>823 339</b>  | <b>807 169</b>  | <b>804 055</b>  |
| <b>FÖRVALTNINGSKOSTNADER</b>                           |       |                 |                 |                 |                 |
| Driftkostnader   | 3     | -330 256        | -291 057        | -336 820        | -306 746        |
| Underhållskostnader                                    | 4     | -126 484        | -106 424        | -118 520        | -106 052        |
| Fastighetsskatt/avgift                                 |       | -17 422         | -17 645         | -16 457         | -16 804         |
| <b>Summa förvaltningskostnader</b>                     |       | <b>-474 162</b> | <b>-415 126</b> | <b>-471 797</b> | <b>-429 602</b> |
| <b>DRIFTNETTO</b>                                      |       |                 |                 |                 |                 |
|  |       | 367 873         | 408 213         | 335 372         | 374 453         |
| Planenliga avskrivningar i förvaltningen               | 5     | -119 843        | -117 434        | -107 673        | -107 872        |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                                  |       |                 |                 |                 |                 |
|  |       | <b>248 030</b>  | <b>290 779</b>  | <b>227 699</b>  | <b>266 581</b>  |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader    | 6     | -26 756         | -26 328         | -26 684         | -26 251         |
| Övriga rörelsekostnader                                |       | -5 296          | 0               | -5 296          | 0               |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                 |       |                 |                 |                 |                 |
|  | 7 - 9 | <b>215 978</b>  | <b>264 451</b>  | <b>195 719</b>  | <b>240 330</b>  |
| <b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>         |       |                 |                 |                 |                 |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 10    | 4               | 5               | 2               | 3               |
| Resultat från andelar i koncernföretag                 |       | 0               | 475             | 0               | 0               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | 11    | 989             | 1 182           | 18 843          | 14 624          |
| Räntebidrag  |       | 8 842           | 9 384           | 8 567           | 9 226           |
| Räntekostnader   |       | -163 889        | -146 162        | -164 263        | -146 702        |
| <b>Finansiellt netto</b>                               |       | <b>-154 054</b> | <b>-135 116</b> | <b>-136 851</b> | <b>-122 849</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>               |       |                 |                 |                 |                 |
|  |       | <b>61 924</b>   | <b>129 335</b>  | <b>58 868</b>   | <b>117 481</b>  |
| <b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>                           |       |                 |                 |                 |                 |
| Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar  |       | 0               | 0               | -4 222          | 4 686           |
| Återföring från periodiseringsfond                     |       | 0               | 0               | 9 281           | 3 085           |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                             |       |                 |                 |                 |                 |
|  |       | <b>61 924</b>   | <b>129 335</b>  | <b>63 927</b>   | <b>125 252</b>  |
| Uppskjuten skattekostnad                               |       | 1 578           | 2 201           | 322             | 25              |
| Årets skattekostnad                                    | 12    | -18 662         | -38 812         | -17 875         | -35 612         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                  |       |                 |                 |                 |                 |
|  |       | <b>44 840</b>   | <b>92 724</b>   | <b>46 374</b>   | <b>89 665</b>   |

## BALANSRÄKNING

| Tkr  | Noter | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                  |
|--|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |       | 08-12-31         | 07-12-31         | 08-12-31         | 07-12-31         |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |       |                  |                  |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |       |                  |                  |                  |                  |
| Mark och byggnader                             | 13    | 4 751 912        | 4 731 590        | 4 226 531        | 4 428 252        |
| Pågående ny- och ombyggnader                   | 14    | 91 444           | 141 491          | 91 182           | 141 229          |
| Maskiner och inventarier                       | 15    | 46 883           | 16 233           | 42 851           | 13 707           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |       | <b>4 890 239</b> | <b>4 889 314</b> | <b>4 360 564</b> | <b>4 583 188</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |       |                  |                  |                  |                  |
| Aktier i koncernföretag                        | 16    | 0                | 0                | 9 530            | 9 530            |
| Fordringar i dotterföretag                     |       | 0                | 0                | 537 590          | 290 500          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 17    | 220              | 220              | 220              | 220              |
| Andra långfristiga fordringar                  | 18    | 2 962            | 2 734            | 2 912            | 2 684            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>3 182</b>     | <b>2 954</b>     | <b>550 252</b>   | <b>302 934</b>   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |       | <b>4 893 421</b> | <b>4 892 268</b> | <b>4 910 816</b> | <b>4 886 122</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |       |                  |                  |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |       |                  |                  |                  |                  |
| Hyses- och kundfordringar                      |       | 7 770            | 2 357            | 4 593            | 2 154            |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag     |       | 0                | 0                | 3 642            | 62               |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 19    | 61 133           | 16 732           | 56 873           | 13 610           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 20    | 4 125            | 4 341            | 3 258            | 3 836            |
| Kassa och bank                                 |       |                  |                  |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | 21    | 11 632           | 8 976            | 1 360            | 2 135            |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |       | <b>84 660</b>    | <b>32 406</b>    | <b>69 726</b>    | <b>21 797</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |       | <b>4 978 081</b> | <b>4 924 674</b> | <b>4 980 542</b> | <b>4 907 919</b> |

## BALANSRÄKNING

| Tkr                                   | Noter | Koncernen |           | Moderbolaget |           |
|---------------------------------------|-------|-----------|-----------|--------------|-----------|
|                                       |       | 08-12-31  | 07-12-31  | 08-12-31     | 07-12-31  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |       |           |           |              |           |
| <b>EGET KAPITAL</b>                   |       |           |           |              |           |
|                                       | 22    |           |           |              |           |
| Bundet eget kapital                   |       |           |           |              |           |
|                                       |       | 438 460   | 438 460   | 438 460      | 438 460   |
|                                       |       | 192 784   | 196 286   | 65 000       | 65 000    |
| Fritt eget kapital                    |       |           |           |              |           |
|                                       |       | 258 623   | 168 835   | 251 294      | 166 309   |
|                                       |       | 44 840    | 92 724    | 46 374       | 89 665    |
| Summa eget kapital                    |       | 934 707   | 896 305   | 801 128      | 759 434   |
| <b>OBESKATTADE RESERVER</b>           |       |           |           |              |           |
|                                       |       | 0         | 0         | 23 697       | 32 978    |
|                                       |       | 0         | 0         | 127 485      | 130 509   |
|                                       |       | 0         | 0         | 12 090       | 7 868     |
| Summa obeskattade reserver            |       | 0         | 0         | 163 272      | 171 355   |
| <b>AVSÄTTNINGAR</b>                   |       |           |           |              |           |
|                                       |       | 459       | 626       | 459          | 626       |
|                                       |       | 54 985    | 56 564    | 7 838        | 8 161     |
| Summa avsättningar                    |       | 55 444    | 57 190    | 8 297        | 8 787     |
| <b>SKULDER</b>                        |       |           |           |              |           |
| Räntebärande skulder                  |       |           |           |              |           |
|                                       | 23    | 3 824 184 | 3 748 965 | 3 824 184    | 3 745 517 |
|                                       |       | 0         | 0         | 5 081        | 13 081    |
| Ej räntebärande skulder               |       |           |           |              |           |
|                                       |       | 83 982    | 126 281   | 79 723       | 125 575   |
|                                       |       | 3 043     | 15 248    | 22 875       | 4 764     |
|                                       |       | 0         | 7 524     | 0            | 7 496     |
|                                       |       | 54 834    | 46 606    | 54 599       | 45 688    |
|                                       |       | 7 972     | 11 702    | 7 938        | 11 645    |
|                                       | 24    | 13 915    | 14 853    | 13 445       | 14 577    |
| Summa skulder                         |       | 3 987 930 | 3 971 179 | 4 007 845    | 3 968 343 |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> |       | 4 978 081 | 4 924 674 | 4 980 542    | 4 907 919 |
| <b>POSTER INOM LINJEN</b>             |       |           |           |              |           |
|                                       | 25    | 61 828    | 810       | 61 812       | 795       |
|                                       | 26    | 504       | 814       | 504          | 814       |

## KASSAFLÖDESANALYS

| Tkr   | Noter | Koncernen         |                   | Moderbolaget      |                   |
|---|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   |       | 2008              | 2007              | 2008              | 2007              |
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>   |       |                   |                   |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster   |       | 61 924            | 129 335           | 58 868            | 117 481           |
| Årets skatt   | 12    | -16 158           | -34 061           | -16 056           | -33 960           |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |       |                   |                   |                   |                   |
| Utrangeringskostnad   |       | 5 296             | 0                 | 5 296             | 0                 |
| Avskrivningar   | 5, 6  | 120 390           | 118 383           | 108 220           | 108 821           |
| Realisationsvinst   |       | -264              | -2 736            | -264              | -2 261            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |       | <b>171 188</b>    | <b>210 921</b>    | <b>156 064</b>    | <b>190 081</b>    |
| <b>Förändringar i rörelsekapital:</b>   |       |                   |                   |                   |                   |
| Ökning av fordringar  |       | -49 598           | -10 836           | -48 704           | -786              |
| Minskning/ökning av leverantörsskulder  |       | -42 299           | 47 085            | -45 852           | 48 167            |
| Ökning/minskning av skulder   |       | -16 169           | -56 278           | 14 687            | -51 281           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |       | <b>63 122</b>     | <b>190 892</b>    | <b>76 195</b>     | <b>186 181</b>    |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>   |       |                   |                   |                   |                   |
| Fastigheter, maskiner och inventarier   | 13-15 | -126 950          | -190 068          | -123 380          | -189 068          |
| Avyttring via fission   |       | 0                 | 0                 | 229 126           | 0                 |
| Försäljning av anläggningstillgångar  |       | 435               | 4 390             | 435               | 4 390             |
| Ökning av långfristiga fordringar   |       | -228              | -577              | -247 318          | -577              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |       | <b>-126 743</b>   | <b>-186 255</b>   | <b>-141 137</b>   | <b>-185 255</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>  |       |                   |                   |                   |                   |
| Ökning/minskning av fastighetslån   |       | 75 219            | -38 035           | 70 667            | -45 983           |
| Utbetalda koncernbidrag   |       | -8 942            | -16 969           | -6 500            | -5 900            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |       | <b>66 277</b>     | <b>-55 004</b>    | <b>64 167</b>     | <b>-51 883</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |       | <b>2 656</b>      | <b>-50 367</b>    | <b>-775</b>       | <b>-50 957</b>    |
| Likvida medel vid årets början  |       | 8 976             | 59 343            | 2 135             | 53 092            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |       | <b>11 632</b>     | <b>8 976</b>      | <b>1 360</b>      | <b>2 135</b>      |
| Outnyttjad checkkredit vid årets slut   |       | 816               | 76 035            | 816               | 79 483            |
| <b>Disponibel likviditet vid årets slut</b>   |       | <b>12 448</b>     | <b>85 011</b>     | <b>2 176</b>      | <b>81 618</b>     |
| <b>FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>                                    |       |                   |                   |                   |                   |
| <b>Räntebärande skulder</b>   |       | <b>-3 824 184</b> | <b>-3 748 965</b> | <b>-3 829 265</b> | <b>-3 758 598</b> |
| Långfristiga fordringar   |       | 3 182             | 2 954             | 540 722           | 293 404           |
| Likvida medel   |       | 11 632            | 8 976             | 1 360             | 2 135             |
| <b>Räntebärande nettolåneskuld</b>  |       | <b>-3 809 370</b> | <b>-3 737 035</b> | <b>-3 287 183</b> | <b>-3 463 059</b> |
| <b>OPERATIVT KASSAFLÖDE</b>   |       |                   |                   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>215 978</b>    | <b>264 451</b>    | <b>195 719</b>    | <b>240 330</b>    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |       | 103 968           | 81 586            | 97 196            | 72 600            |
| Förändringar i rörelsekapital   |       | -108 066          | -20 029           | -79 869           | -3 900            |
| <b>Kassaflöde före investeringar</b>  |       | <b>211 880</b>    | <b>326 008</b>    | <b>213 046</b>    | <b>309 030</b>    |
| Investeringar   |       | -126 950          | -190 068          | -123 380          | -189 068          |
| <b>Operativt kassaflöde</b>   |       | <b>84 930</b>     | <b>135 940</b>    | <b>89 666</b>     | <b>119 962</b>    |



## NOTER

### NOT 1 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

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

#### Koncernredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent har använts:

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

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

#### Gränsdragningar

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

### NOT 2 HYRESINTÄKTER

#### Hyresintäkter

|          |         |         |         |         |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| Bostäder | 734 671 | 709 983 | 726 947 | 705 602 |
| Lokaler  | 72 774  | 71 309  | 56 718  | 71 309  |
| Övrigt   | 16 947  | 17 871  | 16 922  | 17 847  |

#### Avgår outhyrt objekt

|              |                |                |                |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Bostäder     | -3 477         | -2 953         | -3 471         | -2 930         |
| Lokaler      | -1 034         | -239           | -877           | -239           |
| Övrigt       | -4 698         | -4 619         | -4 698         | -4 619         |
| <b>Summa</b> | <b>815 183</b> | <b>791 352</b> | <b>791 541</b> | <b>786 970</b> |

### NOT 3 DRIFTKOSTNADER

|                              |                |                |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 35 184         | 34 543         | 33 901         | 34 447         |
| Skötsel                      | 58 194         | 52 496         | 58 022         | 52 495         |
| Taxebundna kostnader         | 89 516         | 72 479         | 87 095         | 72 087         |
| Uppvärmning                  | 77 016         | 74 475         | 74 852         | 74 185         |
| Lokal administration         | 24 710         | 19 860         | 23 779         | 18 818         |
| Blockhyra Holmsundsbyggnader | 0              | 0              | 20 720         | 20 596         |
| Övriga driftkostnader        | 45 636         | 37 204         | 38 451         | 34 118         |
| <b>Summa</b>                 | <b>330 256</b> | <b>291 057</b> | <b>336 820</b> | <b>306 746</b> |

### NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER

|                             |                |                |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Planerat lägenhetsunderhåll | 48 636         | 44 022         | 48 453         | 43 650         |
| Övriga underhållsåtgärder   | 77 848         | 62 402         | 70 067         | 62 402         |
| <b>Summa</b>                | <b>126 484</b> | <b>106 424</b> | <b>118 520</b> | <b>106 052</b> |

### NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN

|                          |                |                |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Byggnader                | 109 629        | 106 932        | 99 064         | 98 607         |
| Maskiner och inventarier | 10 214         | 10 502         | 8 609          | 9 265          |
| <b>Summa</b>             | <b>119 843</b> | <b>117 434</b> | <b>107 673</b> | <b>107 872</b> |

|   | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 2008          | 2007          | 2008          | 2007          |
| <b>NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS-<br/>OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>  |               |               |               |               |
| Administrationskostnader  | 26 071        | 25 259        | 26 007        | 25 211        |
| Kostnad för revisionsarvode, Ernst & Young  | 120           | 88            | 112           | 77            |
| Kostnad för lekmannarevisorer   | 18            | 32            | 18            | 14            |
| Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan  | 547           | 949           | 547           | 949           |
| <b>Summa</b>  | <b>26 756</b> | <b>26 328</b> | <b>26 684</b> | <b>26 251</b> |
| <b>NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID<br/>ÅRETS SLUT</b>   |               |               |               |               |
|   | 2008          |               | 2007          |               |
|   | Antal         | Varav kvinnor | Antal         | Varav kvinnor |
| Moderbolaget  | 160           | 41%           | 155           | 42%           |
| Dotterbolagen   | 2             | 50%           | 2             | 50%           |
| <b>Koncernen totalt</b>   | <b>162</b>    | <b>42%</b>    | <b>157</b>    | <b>39%</b>    |
| Medelantalet anställda i koncernen  | 169           |               | 166           |               |
| Företagsledningen består av 3 män och 5 kvinnor.  |               |               |               |               |
| Styrelsen består av 8 män och 3 kvinnor.  |               |               |               |               |
| <b>NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR<br/>OCH SOCIALA KOSTNADER</b>  |               |               |               |               |
|   | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|   | 2008          | 2007          | 2008          | 2007          |
| Löner och andra ersättningar till VD och styrelse   | 1 668         | 1 691         | 1 668         | 1 691         |
| Pensionskostnader till VD   | 326           | 466           | 326           | 466           |
| Löner och andra ersättningar till övrig personal  | 45 318        | 40 808        | 44 497        | 40 014        |
| Pensionskostnader till övrig personal   | 3 554         | 4 092         | 3 438         | 3 976         |
| Sociala kostnader   | 17 553        | 17 017        | 17 275        | 16 664        |
| <b>Summa</b>  | <b>68 419</b> | <b>64 074</b> | <b>67 204</b> | <b>62 811</b> |
| Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD, förutom lön under uppsägningstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. |               |               |               |               |
| Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 2 871 (2 822) tkr                                    |               |               |               |               |
| <b>NOT 9 SJUKFRÅNVARO</b>   |               |               |               |               |
| Total sjukfrånvaro  |               |               | 7,5%          | 8,1%          |
| varav långtidssjukfrånvaro  |               |               | 71,7%         | 78,6%         |
| -sjukfrånvaro för män   |               |               | 5,9%          | 5,8%          |
| -sjukfrånvaro för kvinnor   |               |               | 10,0%         | 11,7%         |
| -anställda - 29 år  |               |               | 4,6%          | 9,0%          |
| -anställda 30 - 49 år   |               |               | 4,8%          | 6,0%          |
| -anställda 50 år -  |               |               | 10,0%         | 9,6%          |
| <b>NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINAN-<br/>SIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>  |               |               |               |               |
| Utdelning   | 4             | 4             | 2             | 2             |
| Räntor på personallån   | 0             | 1             | 0             | 1             |
| <b>Summa</b>  | <b>4</b>      | <b>5</b>      | <b>2</b>      | <b>3</b>      |

|  | Koncernen         |                   | Moderbolaget     |                  |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|  | 2008              | 2007              | 2008             | 2007             |
| <b>NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER</b>                     |                   |                   |                  |                  |
| <b>OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>                     |                   |                   |                  |                  |
| Räntor på bankmedel                                    | 4                 | 709               | 0                | 379              |
| Övriga ränteintäkter                                   | 985               | 473               | 18 843           | 14 245           |
| <b>Summa</b>   | <b>989</b>        | <b>1 182</b>      | <b>18 843</b>    | <b>14 624</b>    |
| <b>NOT 12 ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>                      |                   |                   |                  |                  |
| Skatt avseende taxerad inkomst                         | 16 290            | 34 061            | 16 187           | 33 960           |
| Skatt avseende tax 08                                  | -132              | 0                 | -132             | 0                |
| Skatt avseende lämnat koncernbidrag                    | 2 504             | 4 751             | 1 820            | 1 652            |
| <b>Skatt enligt resultaträkning</b>                    | <b>18 662</b>     | <b>38 812</b>     | <b>17 875</b>    | <b>35 612</b>    |
| <b>NOT 13 MARK OCH BYGGNADER</b>                       |                   |                   |                  |                  |
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>5 790 511</b>  | <b>5 572 749</b>  | <b>5 375 110</b> | <b>5 164 251</b> |
| Nyanskaffningar under året                             | 135 345           | 220 361           | 134 827          | 213 458          |
| Övertagande via fission                                | 439 047           | 0                 | 0                | 0                |
| Avyttring via fission                                  | -439 047          | 0                 | -295 437         | 0                |
| Försäljningar och uttrangeringar                       | -6 934            | -2 599            | -6 934           | -2 599           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>5 918 922</b>  | <b>5 790 511</b>  | <b>5 207 566</b> | <b>5 375 110</b> |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-1 020 578</b> | <b>-914 074</b>   | <b>-941 858</b>  | <b>-843 678</b>  |
| Övertagande via fission                                | -95 142           | 0                 | 0                | 0                |
| Avyttring via fission                                  | 95 142            | 0                 | 63 347           | 0                |
| Försäljningar och uttrangeringar                       | 1 540             | 427               | 1 540            | 427              |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -109 629          | -106 931          | -99 064          | -98 607          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-1 128 667</b> | <b>-1 020 578</b> | <b>-976 035</b>  | <b>-941 858</b>  |
| <b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>            | <b>-38 343</b>    | <b>-38 343</b>    | <b>-5 000</b>    | <b>-5 000</b>    |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>            | <b>-38 343</b>    | <b>-38 343</b>    | <b>-5 000</b>    | <b>-5 000</b>    |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                   | <b>4 751 912</b>  | <b>4 731 590</b>  | <b>4 226 531</b> | <b>4 428 252</b> |
| <b>Fastigheternas taxeringsvärden</b>                  |                   |                   |                  |                  |
| Byggnadsvärde  | 4 796 399         | 4 489 498         | 4 509 731        | 4 329 286        |
| Markvärde  | 1 431 738         | 1 323 133         | 1 264 861        | 1 273 185        |
| <b>Fastigheternas totala taxeringsvärde</b>            | <b>6 228 137</b>  | <b>5 812 631</b>  | <b>5 774 592</b> | <b>5 602 471</b> |
| Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.          |                   |                   |                  |                  |
| <b>NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER</b>             |                   |                   |                  |                  |
| Pågående nyanläggningar                                | 76 694            | 138 230           | 76 694           | 138 230          |
| Pågående till- och ombyggnader                         | 14 750            | 3 261             | 14 488           | 2 999            |
| <b>Summa pågående ny- och ombyggnader</b>              | <b>91 444</b>     | <b>141 491</b>    | <b>91 182</b>    | <b>141 229</b>   |
| <b>NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER</b>                 |                   |                   |                  |                  |
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>125 079</b>    | <b>121 408</b>    | <b>113 002</b>   | <b>110 124</b>   |
| Avyttring via fission                                  | 0                 | 0                 | -1 141           | 0                |
| Nyanskaffningar under året                             | 41 591            | 3 831             | 38 540           | 3 038            |
| Försäljningar och uttrangeringar                       | -1 791            | -160              | -731             | -160             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>164 879</b>    | <b>125 079</b>    | <b>149 670</b>   | <b>113 002</b>   |

|  | Koncernen       |                 | Moderbolaget    |                |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|  | 2008            | 2007            | 2008            | 2007           |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-108 846</b> | <b>-97 510</b>  | <b>-99 295</b>  | <b>-89 196</b> |
| Avyttring via fission                                  | 0               | 0               | 1 081           | 0              |
| Försäljningar och utrangeringar                        | 1 611           | 128             | 551             | 128            |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -10 761         | -11 464         | -9 156          | -10 227        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-117 996</b> | <b>-108 846</b> | <b>-106 819</b> | <b>-99 295</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                   | <b>46 883</b>   | <b>16 233</b>   | <b>42 851</b>   | <b>13 707</b>  |

#### NOT 16 AKTIER I

| KONCERNFÖRETAG             | 2008          |               |                   | 2007          |               |
|----------------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|
|                            | Bokfört värde | Just eget Kap | Res.e.finansnetto | Bokfört värde | Just eget Kap |
| Kommunicera i Umeå AB 100% | 2 000         | 11 438        | 2 461             | 2 000         | 11 419        |
| Bostaden AB 100%           | 100           | 2 390         | 325               | 100           | 81            |
| Prominensen AB 100%        | 4 230         | 5 075         | 243               | 4 230         | 1 901         |
| AB Holmsundsbyggnader 100% | 3 200         | 6 452         | 33                | 3 200         | 6 419         |
| <b>Summa</b>               | <b>9 530</b>  |               |                   | <b>9 530</b>  |               |

#### NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA

| VÄRDEPAPPERSINNEHAV         | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                             | 2008       | 2007       | 2008         | 2007       |
| Sabo Byggnadsförsäkrings AB |            |            |              |            |
| 220 st á 1 000 kr nominellt | 220        | 220        | 220          | 220        |
| <b>Summa</b>                | <b>220</b> | <b>220</b> | <b>220</b>   | <b>220</b> |

#### NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA

| FORDRINGAR                | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                           | 2008         | 2007         | 2008         | 2007         |
| Kapitalförsäkring         | 370          | 504          | 370          | 504          |
| Andel i HBV               | 80           | 80           | 40           | 40           |
| Återbäringsmedel VAB, HBV | 2 502        | 2 130        | 2 502        | 2 130        |
| Personallån               | 0            | 10           | 0            | 10           |
| Andel i bagarstuga        | 10           | 10           | 0            | 0            |
| <b>Summa</b>              | <b>2 962</b> | <b>2 734</b> | <b>2 912</b> | <b>2 684</b> |

#### NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA

| FORDRINGAR                             | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 2008          | 2007          | 2008          | 2007          |
| Skattefordran                          | 11 633        | 0             | 10 787        | 0             |
| Fordran skattekontot                   | 7 092         | 3 992         | 6 923         | 3 622         |
| Kapitalförsäkring                      | 134           | 310           | 134           | 310           |
| Diverse övriga kortfristiga fordringar | 42 274        | 12 430        | 39 029        | 9 678         |
| <b>Summa</b>                           | <b>61 133</b> | <b>16 732</b> | <b>56 873</b> | <b>13 610</b> |

#### NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

| OCH UPPLUPNA INTÄKTER      | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                            | 2008         | 2007         | 2008         | 2007         |
| Upplupna räntebidrag       | 1 657        | 1 476        | 1 509        | 1 456        |
| Div upplupna intäkter      | 276          | 271          | 274          | 269          |
| Div förutbetalda kostnader | 2 192        | 2 594        | 1 475        | 2 111        |
| <b>Summa</b>               | <b>4 125</b> | <b>4 341</b> | <b>3 258</b> | <b>3 836</b> |

## NOT 21 KASSA OCH BANK

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

## NOT 22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

|   | Aktiekapital   | Bundna reserver | Fritt eget kapital | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|----------------|-----------------|--------------------|----------------|---------------------|
| <b>Koncernen</b>                                  |                |                 |                    |                |                     |
| <b>Belopp vid årets ingång</b>                    | <b>438 460</b> | <b>196 286</b>  | <b>168 835</b>     | <b>92 724</b>  | <b>896 305</b>      |
| Koncernbidrag netto                               |                |                 | -6 438             |                |                     |
| Disposition av föregående års resultat            |                |                 | 92 724             | -92 724        |                     |
| Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital |                | -3 502          | 3 502              |                |                     |
| Årets resultat                                    |                |                 |                    | 44 840         |                     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                    | <b>438 460</b> | <b>192 784</b>  | <b>258 623</b>     | <b>44 840</b>  | <b>934 707</b>      |
| <b>Moderbolaget</b>                               |                |                 |                    |                |                     |
| Belopp vid årets ingång                           | 438 460        | 65 000          | 166 309            | 89 665         | 759 434             |
| Koncernbidrag netto                               |                |                 | -4 680             |                | -4 680              |
| Disposition av föregående års resultat            |                |                 | 89 665             | -89 665        | 0                   |
| Årets resultat                                    |                |                 |                    | 46 374         | 46 374              |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                    | <b>438 460</b> | <b>65 000</b>   | <b>251 294</b>     | <b>46 374</b>  | <b>801 128</b>      |

## NOT 23 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR

| OCH RÄNTEBINDNINGSTID<br>I KONCERNEN              | Lånebelopp       | Genomsnitts<br>ränta % | Andel av lån % |
|---|------------------|------------------------|----------------|
| Räntebindning till                                |                  |                        |                |
| 2009  | 1 346 650        | 2,4%                   | 35,3%          |
| 2010  | 700 000          | 3,4%                   | 18,4%          |
| 2011  | 1 015 000        | 4,1%                   | 26,6%          |
| 2012  | 443 000          | 4,5%                   | 11,6%          |
| 2013 -  | 310 000          | 4,1%                   | 8,1%           |
| <b>Summa</b>                                      | <b>3 814 650</b> | <b>3,4%</b>            | <b>100,0%</b>  |
| <b>Varav kortfristig del av långfristig skuld</b> |                  | <b>100 000</b>         |                |

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 tkr.

Koncernens beviljade kredit uppgår till 3 825 000 tkr varav 3 824 184 tkr är utnyttjat per balansdagen.

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

|   | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 2008          | 2007          | 2008          | 2007          |
| <b>NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>  |               |               |               |               |
| Sociala avgifter  | 3 148         | 3 105         | 3 073         | 3 043         |
| Upplupna semesterlöner                                      | 5 150         | 4 645         | 5 015         | 4 548         |
| Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 617         | 7 103         | 5 357         | 6 986         |
| <b>Summa</b>  | <b>13 915</b> | <b>14 853</b> | <b>13 445</b> | <b>14 577</b> |
| <b>NOT 25 ANSVARSFÖRBINDELSER</b>                           |               |               |               |               |
| Fastigo   | 828           | 810           | 812           | 795           |
| Trappan i Obbola AB   | 61 000        | 0             | 61 000        | 0             |
| <b>Summa</b>  | <b>61 828</b> | <b>810</b>    | <b>61 812</b> | <b>795</b>    |
| <b>NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER</b>                            |               |               |               |               |
| Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse                    | 504           | 814           | 504           | 814           |

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Balanserad vinst | 251 294 045 kronor |
| Årets resultat   | 46 374 390 kronor  |
| Summa vinstmedel | 297 668 435 kronor |

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

Umeå 2009 - 03 - 06

Bernt Andersson, Ordförande  
 Farrokh Farrokhi, Vice ordförande  
 Alf G Nyberg  
 Yngve Granberg  
 David Holloman  
 Nils Häggström  
 Erika Knobblock  
 Erling Lindberg  
 Agneta Lundström  
 Stefan Sjöström  
 Carina Weibring  
 Ann-Sofi Tapani, Verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits  
 2009 - 03 - 16

Bruno Holmkvist  
 Auktoriserad revisor

## STYRELSEN



Bert Andersson, Ordförande



Farrokh Farrokhi, Vice ordf



Alf G Nyberg



Yngve Granberg



David Holloman



Nils Häggström



Erika Knobblock



Erling Lindberg



Agneta Lundström



Stefan Sjöström



Carina Weibring



Ann-Sofi Tapani, Vd

## LEDNINGSGRUPPEN



**Ann-Sofi  
Tapani**  
Vd



**Anna-Karin  
Eriksson**  
Uthyrningschef



**Mikael  
Lundgren**  
Kundservicechef



**Yvonne  
Andersson**  
Personalchef



**Ulf  
Nordwall**  
Fastighetschef



**Carin  
Andersson**  
Ekonomi-  
och IT chef



**Sven-Ove  
Lindström**  
Affärsutvecklare



**Elisabeth  
Lind**  
Kommunikations-  
ansvarig



**Harry  
Jonsson**  
Chef Kommunikera

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i

förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 16 mars 2009

Bruno Holmkvist  
Auktoriserad revisor



## GRANSKNINGSRAPPORT

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

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2008.

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

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

- Granskning av Umeå kommunkoncerns rutiner för dokumenthantering med avseende på offentlighet och sekretess
- Granskning av sponsring
- Informationssäkerhet - Förstudie

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

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

Undertecknade bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Umeå i mars 2009

Marie Sandström-Öhberg  
Stig Lindström

Av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmanna-  
revisorer.



## FASTIGHETSBESTÅND

| Kst                   | Fastighet          | Byggår     | Bokfört<br>restvärde | Taxerings-<br>värde | BOSTÄDER       |                |       |       |                    |               |       |          |               | LOKALER        |       |         | GARAGE |       | BILPL |
|-----------------------|--------------------|------------|----------------------|---------------------|----------------|----------------|-------|-------|--------------------|---------------|-------|----------|---------------|----------------|-------|---------|--------|-------|-------|
|                       |                    |            |                      |                     | 1 rok<br>el kv | 2 rok<br>el kv | 3 rok | 4 rok | 5 rok<br>el större | Enkel-<br>rum | Antal | Yta      | Medel-<br>yta | Årshyra<br>kvm | Antal | Yta     | Antal  | Yta   | Antal |
| <b>BERGHEM</b>        |                    |            |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |       |         |        |       |       |
| 27011                 | Målet 1            | 55-56      | 46 958               | 58 799              | 30             | 102            | 29    | 6     |                    | 10            | 177   | 9 625,7  | 54,4          | 861            | 12    | 1 957,2 | 10     | 632,0 | 67    |
| 27021                 | Starten 1          | 55-56      | 12 460               | 20 136              | 21             | 30             | 12    |       |                    |               | 63    | 3 012,0  | 47,8          | 844            | 1     | 26,5    | 26     | 357,0 | 4     |
| 27033                 | Lappkastet 6       | 64/89/2005 | 159 885              | 210 935             | 228            | 61             | 75    | 39    |                    |               | 103   | 506      | 21 686,4      | 42,9           | 1 130 | 1       | 41,1   |       | 155   |
| <b>BÖLEÅNG</b>        |                    |            |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |       |         |        |       |       |
| 42011                 | Melonen 4          | 67-70      | 6 378                | 25 659              | 12             | 27             | 17    | 12    |                    |               | 68    | 4 870,5  | 71,6          | 719            |       |         | 45     | 675,0 |       |
| 42012                 | Melonen 1 (musik)  | 67         | 704                  | 971                 |                |                |       |       |                    |               | 0     |          |               |                | 2     | 247,0   |        |       | 8     |
| 42021                 | Kastanjen 2        | 67         | 7 795                | 31 381              | 6              | 12             | 36    | 12    | 6                  |               | 72    | 5 958,0  | 82,8          | 751            |       |         | 65     | 975,0 |       |
| 42031                 | Böle 7:26          | 77/79      | 4 729                | 14 821              |                | 17             | 18    |       |                    |               | 35    | 2 474,1  | 70,7          | 643            |       |         | 22     | 374,0 | 16    |
| 42032                 | Böle 7:28          | 77/79      | 8 408                | 27 195              |                | 30             | 30    |       |                    |               | 60    | 4 518,0  | 75,3          | 663            |       |         | 31     | 527,0 | 31    |
| 42033                 | Böle 7:30          | 77/79      | 16 355               | 38 868              |                | 21             | 42    | 21    |                    |               | 84    | 7 266,0  | 86,5          | 747            |       |         | 8      | 136,0 | 63    |
| 42034                 | Böle 7:31          | 80         | 16 355               | 38 868              |                | 21             | 42    | 21    |                    |               | 84    | 7 263,0  | 86,5          | 748            |       |         | 6      | 102,0 | 54    |
| 42041                 | Fröhuset 12        | 79         | 5 576                | 5 374               |                |                |       |       |                    |               | 0     |          |               |                | 2     | 1 886,3 |        |       |       |
| <b>CARLSHEM</b>       |                    |            |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |       |         |        |       |       |
| 34011                 | Gnejsen 95, stud   | 70         | 23 879               | 81 388              | 33             | 117            | 54    | 12    |                    |               | 216   | 12 872,1 | 59,6          | 805            |       |         |        |       | 69    |
| 34013                 | Gnejsen 96         | 70         | 15 441               | 48 486              | 16             | 25             | 65    |       |                    | 27            | 133   | 8 039,8  | 60,4          | 837            | 1     | 116,0   |        |       | 61    |
| 34014                 | Gnejsen 97         | 70         | 13 714               | 43 292              | 18             | 25             | 50    |       |                    | 27            | 120   | 6 744,8  | 56,2          | 859            | 1     | 61,0    |        |       | 66    |
| 34021                 | Flintan 5, stud    | 72/96      | 33 515               | 84 276              | 39             | 140            | 45    | 15    |                    |               | 239   | 13 704,4 | 57,3          | 793            | 1     | 21,9    |        |       | 93    |
| 34022                 | Flintan 4          | 72-73      | 10 852               | 59 800              | 21             | 40             | 38    | 37    |                    |               | 136   | 9 235,8  | 67,9          | 818            |       |         |        |       | 103   |
| <b>CENTRALA STAN</b>  |                    |            |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |       |         |        |       |       |
| 01011                 | Ask 2              | 82         | 6 698                | 11 463              |                | 20             | 3     |       |                    |               | 23    | 1 287,7  | 56,0          | 1 000          | 1     | 256,8   |        |       | 4     |
| 01012                 | Ask 1              | 86         | 4 455                | 7 885               | 6              | 5              | 1     | 2     |                    |               | 14    | 891,0    | 63,6          | 853            | 2     | 313,0   | 8      |       | 3     |
| 01013                 | Ask 3              | 90         | 12 640               | 14 590              |                | 4              | 8     | 4     | 4                  |               | 20    | 1 824,0  | 91,2          | 912            |       |         |        |       | 6     |
| 01021                 | Mejseln 8          | 84         | 38 288               | 52 548              | 4              | 47             | 34    | 8     |                    |               | 93    | 5 885,4  | 63,3          | 1 011          | 1     | 108,2   | 69     | 897,0 |       |
| 01031                 | Verdandi 1         | 89         | 13 556               | 16 021              | 14             | 8              | 6     | 2     |                    |               | 30    | 1 841,1  | 61,4          | 973            |       |         | 9      | 135,0 | 6     |
| 01071                 | Hild 5             | 57         | 6 107                | 7 175               | 2              | 8              | 9     |       |                    |               | 19    | 1 103,2  | 58,1          | 820            | 2     | 74,7    |        |       | 12    |
| 01072                 | Hild 12            | 72/92      | 47 948               | 49 041              | 52             | 45             | 15    | 1     |                    |               | 113   | 6 254,5  | 55,3          | 896            | 7     | 495,7   | 52     |       | 6     |
| 03092                 | Härmod 10          | 93         | 25 550               | 13 276              |                | 4              | 1     | 6     |                    |               | 11    | 1 053,3  | 95,8          | 951            | 1     | 315,0   | 21     | 143,0 |       |
| 03093                 | Härmod 10          | 96         | 14 288               | 11 119              |                | 8              | 3     | 6     |                    |               | 17    | 1 266,3  | 74,5          | 955            |       |         |        |       | 7     |
| 03094                 | Härmod 10          | 97         | 12 671               | 9 861               | 4              | 2              | 6     |       |                    |               | 12    | 714,5    | 59,5          | 1 001          | 1     | 295,0   |        |       |       |
| 03111                 | Uller 2            | 67/89      | 9 678                | 10 781              | 4              | 3              | 2     | 6     | 1                  |               | 16    | 1 312,5  | 82,0          | 890            | 2     | 113,0   | 4      | 57,0  | 11    |
| <b>ERSMARK</b>        |                    |            |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |       |         |        |       |       |
| 24031                 | Ersmark 31:2       | 87         | 11 317               | 7 849               |                | 11             | 7     | 4     | 2                  |               | 24    | 1 817,7  | 75,7          | 644            |       |         |        |       | 27    |
| <b>FRIDHEM</b>        |                    |            |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |       |         |        |       |       |
| 27201                 | Trädgården         | 2000       | 65 783               | 56 881              | 8              | 20             | 13    | 27    | 1                  |               | 69    | 5 020,4  | 72,8          | 1 054          | 2     | 371,7   | 14     | 224,0 | 36    |
| <b>HAGA</b>           |                    |            |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |       |         |        |       |       |
| 21031                 | Focken 4           | 46/75      | 3 260                | 12 649              |                | 24             | 8     |       |                    |               | 32    | 1 904,0  | 59,5          | 843            | 4     | 98,1    |        |       | 4     |
| 21051                 | V:a Bäckgården 23  | 91         | 37 319               | 46 396              | 33             | 33             | 17    |       |                    |               | 83    | 6 046,2  | 72,8          | 896            | 2     | 371,7   |        |       | 64    |
| <b>LILLJANSBERGET</b> |                    |            |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |       |         |        |       |       |
| 28050                 | Lyan 1             | 2006/2008  | 349 210              | 273 642             | 326            | 331            | 50    | 2     |                    |               | 709   | 28 260,5 | 39,9          | 1 226          |       |         | 89     |       | 60    |
| <b>MARIEBERG</b>      |                    |            |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |       |         |        |       |       |
| 25013                 | Ormslån 28         | 78         | 630                  | 1 782               |                | 4              |       |       |                    |               | 4     | 257,2    | 64,3          | 868            |       |         |        |       |       |
| 25014                 | Ormslån 31         | 78         | 2 521                | 7 128               |                |                | 4     | 8     |                    |               | 12    | 1 028,4  | 85,7          | 828            |       |         |        |       |       |
| 25015                 | Ormslån 32         | 78         | 630                  | 1 782               |                | 4              |       |       |                    |               | 4     | 257,2    | 64,3          | 870            |       |         |        |       | 26    |
| 25016                 | Ormslån 39         | 78         | 3 528                | 9 108               |                |                | 12    | 4     |                    |               | 16    | 1 289,2  | 80,6          | 840            |       |         |        |       |       |
| 25023                 | Grävlingen 20      | 78         | 1 852                | 5 188               |                |                |       | 8     |                    |               | 8     | 718,4    | 89,8          | 835            |       |         |        |       |       |
| 25024                 | Grävlingen 23      | 78         | 660                  | 1 861               |                | 4              |       |       |                    |               | 4     | 257,2    | 64,3          | 860            |       |         |        |       |       |
| 25025                 | Grävlingen 26      | 78         | 660                  | 1 861               |                | 4              |       |       |                    |               | 4     | 257,2    | 64,3          | 880            |       |         |        |       | 22    |
| 25026                 | Grävlingen 29      | 78         | 660                  | 1 861               |                | 4              |       |       |                    |               | 4     | 257,2    | 64,3          | 880            |       |         |        |       |       |
| 25027                 | Grävlingen 30      | 78         | 1 593                | 4 514               |                |                | 8     |       |                    |               | 8     | 620,0    | 77,5          | 855            |       |         |        |       |       |
| 25028                 | Grävlingen 39      | 78         | 1 593                | 4 514               |                |                | 8     |       |                    |               | 8     | 620,0    | 77,5          | 846            |       |         |        |       |       |
| 25031                 | Rådjuret 2         | 78         | 3 283                | 8 618               |                | 8              | 4     | 4     |                    |               | 16    | 1 238,4  | 77,4          | 824            |       |         |        |       | 4     |
| 25032                 | Rådjuret 17        | 78         | 4 025                | 10 564              |                | 10             | 5     | 5     |                    |               | 20    | 1 548,0  | 77,4          | 828            |       |         |        |       | 14    |
| 25033                 | Rådjuret 29        | 78         | 3 283                | 8 618               |                | 8              | 4     | 4     |                    |               | 16    | 1 238,4  | 77,4          | 822            |       |         |        |       | 19    |
| 25041                 | Lekatten 25        | 79         | 16 822               | 42 400              |                | 21             | 40    | 19    |                    |               | 80    | 6 461,4  | 80,8          | 794            |       |         |        |       | 64    |
| 25051                 | Igelkotten 45      | 79-80      | 18 526               | 42 923              |                | 19             | 37    | 18    |                    |               | 74    | 6 362,2  | 86,0          | 789            |       |         | 21     | 378,0 | 19    |
| 25054                 | Igelkotten 2       | 79         | 2 950                | 3 678               |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                | 2     | 337,0   |        |       |       |
| 25055                 | Igelkotten 74      | 79         | 19 596               | 45 729              | 1              | 58             | 30    | 10    |                    |               | 99    | 6 950,1  | 70,2          | 785            |       |         | 16     | 288,0 | 43    |
| <b>MARIHEM</b>        |                    |            |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |       |         |        |       |       |
| 26010                 | Flyttfågeln 6      | 68,89      | 75 697               | 125 200             | 26             | 103            | 95    | 28    |                    |               | 252   | 16 807,6 | 66,7          | 902            |       |         |        |       | 127   |
| 26020                 | Trandansen 1, stud | 65,87      | 55 953               | 82 255              | 6              | 13             | 22    | 11    |                    | 438           | 490   | 12 553,7 | 25,6          | 1 000          | 2     | 94,0    |        |       | 74    |
| 26023                 | Trandansen 3       | 66         | 26 941               | 30 021              | 23             | 13             | 10    |       |                    |               | 46    | 2 518,9  | 54,8          | 831            | 9     | 3 352,6 |        |       | 43    |
| 26030                 | Tjädevinet 1       | 65/88      | 14 223               | 50 796              | 15             | 28             | 39    | 16    | 5                  |               | 103   | 8 230,9  | 79,9          | 804            |       |         |        |       | 70    |

| Kst                   | Fastighet                  | Byggår  | Bokfört<br>restvärde | Taxerings-<br>värde | BOSTÄDER       |                |       |       |                    |               |       |          |               |                | LOKALER |         | GARAGE |         | BILPL |
|-----------------------|----------------------------|---------|----------------------|---------------------|----------------|----------------|-------|-------|--------------------|---------------|-------|----------|---------------|----------------|---------|---------|--------|---------|-------|
|                       |                            |         |                      |                     | 1 rok<br>el kv | 2 rok<br>el kv | 3 rok | 4 rok | 5 rok<br>el större | Enkel-<br>rum | Antal | Yta      | Medel-<br>yta | Årshyra<br>kvm | Antal   | Yta     | Antal  | Yta     | Antal |
| <b>NYDALAHÖJD</b>     |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 28011                 | Drumlinen 1                | 92      | 221 189              | 170 889             | 12             | 170            | 86    | 44    | 5                  | 30            | 347   | 24 321,4 | 70,1          | 898            | 1       | 143,7   |        |         | 177   |
| 28020                 | Flyttblocket 1             | 92-93   | 198 836              | 161 498             | 60             | 228            |       |       |                    | 374           | 662   | 21 869,8 | 33,0          | 1 033          | 3       | 236,0   |        |         | 203   |
| 28030                 | Rullstenen 1               | 97      | 93 488               | 85 799              | 137            | 104            | 2     |       |                    |               | 243   | 11 438,9 | 47,1          | 919            |         |         |        |         | 22    |
| <b>RÖBÄCK</b>         |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 43011                 | Röbäck 30:81 (Kroavtten)   | 88      | 68 049               | 90 416              |                | 44             | 36    | 40    | 16                 |               | 136   | 11 364,8 | 83,6          | 823            |         |         | 28     | 448,0   | 61    |
| 43051                 | Röbäck 30:118 (Bäckavinen) | 97      | 12 841               | 10 815              | 4              | 11             | 8     | 3     |                    |               | 26    | 1 772,0  | 68,2          | 766            |         |         |        |         | 24    |
| <b>SANDAHÖJD</b>      |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 21021                 | Drottninggåvan 1           | 88      | 100 224              | 114 625             | 6              | 107            | 36    | 45    | 12                 |               | 206   | 15 282,1 | 74,2          | 917            | 7       | 445,9   | 157    | 1 755,0 | 8     |
| <b>SANDBACKA</b>      |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 21041                 | Skogslyckan 7              | 94      | 15 612               | 13 620              |                | 27             |       |       |                    |               | 27    | 1 147,0  | 42,5          | 1 002          | 1       | 466,7   |        |         | 21    |
| 21201                 | Sandbacken 26              | 2000    | 11 420               | 10 220              |                | 9              | 5     |       |                    |               | 14    | 695,4    | 49,7          | 1 061          | 1       | 328,0   |        |         | 13    |
| <b>TOMTEBO</b>        |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 35011                 | Lyktan 1                   | 97/2001 | 79 166               | 69 800              | 4              | 68             | 30    | 38    | 6                  |               | 146   | 8 828,8  | 60,5          | 948            |         |         |        |         | 85    |
| 35021                 | Alfen 2                    | 92      | 51 345               | 45 372              | 11             | 29             | 12    | 25    | 2                  |               | 79    | 5 776,6  | 73,1          | 882            | 3       | 496,1   | 39     | 507,0   | 23    |
| 35031                 | Gårdsrödet 1               | 95      | 62 342               | 54 026              |                | 43             | 21    | 37    | 6                  |               | 107   | 6 830,2  | 63,8          | 874            | 2       | 530,6   |        |         | 89    |
| <b>TUNNELBACKEN</b>   |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 32011                 | Tunnelbacken 1             | 54/65   | 37 757               | 96 765              | 71             | 80             | 55    | 14    | 24                 |               | 244   | 15 685,6 | 64,3          | 756            | 4       | 261,3   | 47     | 778,0   | 113   |
| 32015                 | Tunnelbacken 5             | 93/94   | 82 165               | 66 809              | 4              | 72             | 38    | 11    |                    |               | 125   | 8 861,3  | 70,9          | 865            |         |         | 46     | 598,0   | 50    |
| 32016                 | Tunnelbacken 4             | 59/64   | 9 796                | 23 680              | 16             |                |       |       |                    | 179           | 195   | 3 743,0  | 19,2          | 675            |         |         |        |         | 23    |
| 32017                 | Tunnelbacken 6             | 63/65   | 12 473               | 51 679              | 41             | 20             | 14    | 28    | 12                 |               | 115   | 8 435,5  | 73,4          | 747            | 3       | 526,4   | 40     | 590,0   | 41    |
| 32021                 | Karlsborg 1                | 59/63   | 5 447                | 24 945              | 32             | 7              | 14    | 11    | 3                  |               | 67    | 4 144,5  | 61,9          | 757            |         |         | 6      | 101,0   | 40    |
| 32022                 | Lustgård 1                 | 62/63   | 5 477                | 25 759              | 7              | 15             |       | 21    | 7                  |               | 50    | 4 299,5  | 86,0          | 729            |         |         | 10     | 166,0   | 27    |
| <b>UMEDALEN</b>       |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 12011                 | Storhässjan 13             | 89      | 5 851                | 7 316               |                | 4              |       | 8     |                    |               | 12    | 1 070,0  | 89,2          | 669            |         |         | 6      | 96,0    | 6     |
| 12021                 | Stugan 9                   | 87      | 18 039               | 21 425              |                | 16             | 12    | 10    |                    |               | 38    | 3 129,0  | 82,3          | 693            |         |         | 21     | 336,0   | 20    |
| 12031                 | Biskopen 2                 | 91      | 22 788               | 16 383              | 5              | 26             | 5     | 6     |                    |               | 42    | 2 512,2  | 59,8          | 864            |         |         |        |         | 36    |
| 12041                 | Pastorn 2                  | 89      | 48 808               | 45 944              | 4              | 37             | 25    | 5     | 16                 |               | 87    | 7 138,6  | 82,1          | 811            | 3       | 338,0   | 17     | 255,0   | 33    |
| 12051                 | Prosten 2                  | 90      | 34 534               | 32 406              | 4              | 22             | 22    | 9     | 6                  |               | 63    | 5 164,0  | 82,0          | 804            | 1       | 148,7   | 16     | 240,0   | 32    |
| 12052                 | Prosten 1                  | 91      | 34 649               | 32 711              |                | 30             | 20    | 8     |                    |               | 58    | 4 680,0  | 80,7          | 819            |         |         |        |         | 44    |
| 12061                 | Missionären 1              | 91      | 62 550               | 47 000              |                | 39             | 42    | 15    |                    |               | 96    | 7 650,6  | 79,7          | 810            |         |         |        |         | 70    |
| 12081                 | Skogssnäppan 1             | 94      | 51 207               | 34 000              | 16             | 22             | 14    | 24    |                    |               | 76    | 5 192,0  | 68,3          | 822            |         |         |        |         | 68    |
| 12091                 | Baldakinen 1               | 95/96   | 101 756              | 84 200              |                | 137            | 18    | 68    |                    |               | 223   | 12 969,0 | 58,2          | 812            |         |         |        |         | 145   |
| 12201                 | Smältan 1                  | 92      | 11 480               | 16 160              |                | 6              | 6     | 8     |                    |               | 20    | 1 750,0  | 87,5          | 822            |         |         | 6      | 90,0    | 17    |
| <b>VÄST PÅ STAN</b>   |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 02012                 | Pärilan 18                 | 97      | 14 100               | 13 394              |                | 5              | 10    | 2     | 3                  |               | 20    | 1 596,8  | 79,8          | 894            |         |         |        |         | 17    |
| 02021                 | Kärven 10                  | 53      | 1 945                | 8 498               | 4              | 8              | 4     | 4     |                    |               | 20    | 1 424,5  | 71,2          | 716            | 1       | 78,0    | 6      | 84,0    | 7     |
| 02031                 | Plogan 26                  | 86      | 18 105               | 26 000              |                | 34             |       | 12    | 1                  |               | 47    | 3 437,7  | 73,1          | 919            |         |         |        |         | 32    |
| 02041                 | Hackan 12                  | 60      | 5 379                | 20 962              | 18             | 6              | 22    | 10    | 1                  |               | 57    | 3 519,5  | 61,7          | 776            | 1       | 39,5    | 23     | 350,0   | 16    |
| 02051                 | Bagaren 4                  | 87      | 1 071                | 1 242               | 3              | 1              |       |       |                    |               | 4     | 190,0    | 47,5          | 810            |         |         |        |         | 2     |
| 02052                 | Bagaren 5                  |         | 7 169                | 9 992               |                | 6              | 10    | 1     |                    |               | 17    | 1 260,0  | 74,1          | 907            |         |         | 5      | 75,0    | 6     |
| 02061                 | Muraren 7                  | 70      | 3 607                | 17 835              | 21             | 5              | 6     |       |                    |               | 32    | 1 844,0  | 57,6          | 862            | 1       | 879,0   | 10     | 130,0   | 6     |
| 02071                 | Slöjdaren 2                | 78      | 2 864                | 5 631               |                | 6              | 1     | 1     | 1                  |               | 9     | 828,4    | 92,0          | 735            | 1       | 180,0   |        |         | 7     |
| 11021                 | Dalion 2                   | 93      | 21 094               | 17 694              |                | 24             | 4     | 4     |                    |               | 32    | 2 066,3  | 64,6          | 863            | 1       | 446,0   |        |         | 24    |
| <b>VÄSTRA ERSBODA</b> |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 22011                 | Grädden 1                  | 81      | 13 588               | 26 251              |                | 12             | 24    | 6     | 6                  |               | 48    | 3 931,2  | 81,9          | 802            | 1       | 110,0   |        |         | 45    |
| 22021                 | Mättet 11                  | 81      | 9 585                | 20 400              |                | 8              | 20    | 4     | 4                  |               | 36    | 2 932,4  | 81,5          | 811            |         |         |        |         | 28    |
| 22041                 | Osten 3                    | 82      | 16 695               | 31 600              |                | 14             | 28    | 14    |                    |               | 56    | 4 704,0  | 84,0          | 803            |         |         |        |         | 58    |
| 22042                 | Osten 4                    | 83      | 37 724               | 64 800              | 17             | 39             | 71    | 13    |                    |               | 140   | 9 827,4  | 70,2          | 778            |         |         |        |         | 106   |
| 22051                 | Prästosten 42              | 81      | 24 181               | 51 428              | 6              | 21             | 42    | 23    |                    |               | 92    | 7 593,0  | 82,5          | 792            |         |         | 1      | 15,0    | 59    |
| 22052                 | Prästosten 45              | 82      | 83 367               | 74 203              | 3              | 77             | 26    | 14    | 6                  |               | 126   | 8 775,1  | 69,6          | 861            | 7       | 1 875,3 | 41     | 738,0   | 41    |
| <b>ÅLIDHEM</b>        |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 33011                 | Medicinaren 1              | 67/96   | 95 024               | 170 062             | 30             | 155            | 55    | 6     |                    | 541           | 787   | 22 900,9 | 29,1          | 1 017          | 4       | 425,0   |        |         | 103   |
| 33021                 | Professorn 2               | 66      | 30 043               | 75 185              | 24             | 42             | 42    | 6     |                    | 236           | 350   | 10 680,7 | 30,5          | 945            | 3       | 233,7   | 57     | 741,0   |       |
| 33022                 | Professorn 3               | 67/96   | 39 319               | 102 740             | 33             | 36             | 36    | 6     |                    | 388           | 499   | 13 216,4 | 26,5          | 995            | 3       | 684,9   | 77     | 988,0   | 22    |
| 33051                 | Docenten 1                 | 69      | 24 426               | 132 000             | 28             | 68             | 119   | 18    |                    | 352           | 585   | 21 002,2 | 35,9          | 894            |         |         |        |         | 104   |
| 33060                 | Preceptorn 2               | 69      | 72 754               | 143 648             | 10             | 59             | 108   | 10    |                    | 475           | 662   | 21 258,1 | 32,1          | 941            |         |         |        |         | 96    |
| 33071                 | Magistern 1                | 72/2002 | 98 540               | 215 895             | 26             | 226            | 84    | 68    | 40                 |               | 444   | 29 557,9 | 66,6          | 849            | 3       | 268,4   |        |         | 149   |
| 33081                 | Socionomen 3               | 73      | 15 661               | 57 400              | 30             | 34             | 43    | 24    |                    |               | 131   | 8 902,3  | 68,0          | 784            |         |         |        |         | 93    |
| 33091                 | Assistenten 1              | 71      | 27 763               | 133 000             | 2              | 93             | 18    | 67    | 32                 |               | 212   | 21 249,4 | 100,2         | 770            |         |         |        |         | 136   |
| 33101                 | Amanuensen 1               | 71      | 14 815               | 83 600              | 40             | 53             | 54    | 30    | 16                 |               | 193   | 13 360,1 | 69,2          | 788            | 1       | 21,1    |        |         | 116   |
| <b>ÅLIDHÖJD</b>       |                            |         |                      |                     |                |                |       |       |                    |               |       |          |               |                |         |         |        |         |       |
| 31011                 | Kuratorn 1                 | 87      | 43 284               | 56 000              |                | 68             | 28    | 13    |                    | 17            | 126   | 8 125,5  | 64,5          | 891            | 1       | 5,9     |        |         | 77    |
| 31012                 | Kuratorn 3                 | 90      | 60 588               | 52 311              | 33             | 55             | 21    | 4     | 2                  |               | 115   | 7 241,7  | 63,0          | 924            | 1       | 165,2   |        |         | 80    |

| Kst                     | Fastighet                | Byggår | Bokfört restvärde | Taxeringsvärde | BOSTÄDER    |             |       |       |                 |          |        |           |           | LOKALER     |       | GARAGE   |       | BILPL    |       |
|-------------------------|--------------------------|--------|-------------------|----------------|-------------|-------------|-------|-------|-----------------|----------|--------|-----------|-----------|-------------|-------|----------|-------|----------|-------|
|                         |                          |        |                   |                | 1 rok el kv | 2 rok el kv | 3 rok | 4 rok | 5 rok el större | Enkelrum | Antal  | Yta       | Medel-yta | Årshyra kvm | Antal | Yta      | Antal | Yta      | Antal |
| <b>ÖBACKA</b>           |                          |        |                   |                |             |             |       |       |                 |          |        |           |           |             |       |          |       |          |       |
| 03081                   | Laxen 37                 | 85-86  | 93 701            | 130 829        |             | 65          | 81    | 43    |                 |          | 189    | 15 821,2  | 83,7      | 927         | 3     | 74,1     | 186   | 1 417,0  | 14    |
| 03082                   | Laxen 38                 | 85/86  | 52 707            | 63 797         | 6           | 54          | 21    | 20    | 5               |          | 106    | 7 686,3   | 72,5      | 963         | 2     | 732,0    |       |          | 7     |
| <b>ÖST PÅ STAN</b>      |                          |        |                   |                |             |             |       |       |                 |          |        |           |           |             |       |          |       |          |       |
| 03011                   | Ripon 7                  | 83     | 6 722             | 12 143         | 1           | 17          |       | 6     |                 |          | 24     | 1 550,6   | 64,6      | 922         | 1     | 31,9     |       |          | 16    |
| 03021                   | Tranan 5                 | 82     | 3 911             | 6 663          | 2           | 9           | 3     |       |                 |          | 14     | 836,8     | 59,8      | 954         |       |          |       |          | 8     |
| 03031                   | Höken 13                 | 64     | 3 396             | 12 534         | 3           |             | 6     | 6     | 6               |          | 21     | 1 995,0   | 95,0      | 754         | 3     | 57,0     |       |          | 19    |
| 03032                   | Höken 15                 | 62     | 7 217             | 27 906         | 11          | 24          | 6     | 15    | 3               |          | 59     | 4 243,0   | 71,9      | 798         |       |          | 26    | 494,0    | 10    |
| 03041                   | Mården 12                | 59     | 6 634             | 9 436          | 7           | 3           | 6     | 3     |                 |          | 19     | 1 166,5   | 61,4      | 862         |       |          | 2     | 31,0     | 15    |
| 03042                   | Mården 13                | 57     | 6 923             | 7 414          | 4           | 4           | 2     | 3     | 3               |          | 16     | 1 084,5   | 67,8      | 863         |       |          |       |          |       |
| 03052                   | Duvan 16                 | 95/96  | 38 329            | 40 957         |             | 54          | 16    | 6     |                 |          | 76     | 4 417,5   | 58,1      | 932         | 1     | 335,8    | 18    |          | 28    |
| 03061                   | Hunden 11                | 50     | 2 818             | 2 107          | 1           |             | 3     | 1     |                 |          | 5      | 361,0     | 72,2      | 715         |       |          | 3     | 48,0     |       |
| 03071                   | Laxen 43 (Svärton)       | 37     | 302               | 2 098          | 1           |             | 4     |       |                 |          | 5      | 361,0     | 72,2      | 667         |       |          | 1     | 15,0     | 4     |
| 03101                   | Tjädern 3                | 92     | 4 598             | 5 883          |             | 7           | 3     | 1     |                 |          | 11     | 759,0     | 69,0      | 843         |       |          |       |          | 5     |
| <b>ÖSTRA ERSBODA</b>    |                          |        |                   |                |             |             |       |       |                 |          |        |           |           |             |       |          |       |          |       |
| 23011                   | Byttan 2                 | 82     | 7 549             | 10 907         |             | 6           | 12    | 6     |                 |          | 24     | 1 942,8   | 81,0      | 785         |       |          |       |          |       |
| 23012                   | Smöret 1                 | 82     | 23 697            | 31 926         |             | 33          | 28    | 8     | 1               |          | 70     | 5 417,4   | 77,4      | 794         | 1     | 200,8    |       |          | 1     |
| 23013                   | Smöret 2                 | 83     | 33 337            | 48 200         |             | 28          | 48    | 29    | 1               |          | 106    | 8 660,2   | 81,7      | 784         |       |          |       |          |       |
| 23031                   | Mjölken 1                | 90     | 65 846            | 44 630         | 3           | 53          | 28    | 13    | 6               |          | 103    | 7 633,3   | 74,1      | 820         | 1     | 188,0    |       |          | 76    |
| 23040                   | Karet 4                  | 91     | 131 822           | 91 318         | 21          | 95          | 44    | 34    | 8               |          | 202    | 14 415,2  | 71,4      | 809         | 2     | 368,7    | 1     | 46,8     | 116   |
| 23044                   | Karet 6                  | 92     | 80 180            | 53 420         | 1           | 43          | 28    | 28    | 14              |          | 114    | 9 523,4   | 83,5      | 780         |       |          | 33    | 575,0    | 55    |
| 23045                   | Karet 5                  | 92     | 20 996            | 14 766         |             | 24          | 4     | 6     |                 |          | 34     | 2 600,1   | 76,5      | 788         |       |          | 7     | 105,0    | 16    |
| 23051                   | Töreln 6                 | 90     | 10 185            | 6 406          |             | 28          |       |       |                 |          | 28     | 1 184,4   | 42,3      | 750         |       |          |       |          | 10    |
| <b>UTANFÖR STAN</b>     |                          |        |                   |                |             |             |       |       |                 |          |        |           |           |             |       |          |       |          |       |
| <b>BULLMARK</b>         |                          |        |                   |                |             |             |       |       |                 |          |        |           |           |             |       |          |       |          |       |
| 53011                   | Bullmark 4:113           | 92     | 7 217             | 2 475          |             | 11          | 2     |       |                 |          | 13     | 650,5     | 50,0      | 870         | 1     | 156,4    |       |          | 9     |
| <b>INNERTAVLE</b>       |                          |        |                   |                |             |             |       |       |                 |          |        |           |           |             |       |          |       |          |       |
| 36011                   | Innertavle 10:91         | 85     | 571               | 822            |             | 2           |       |       |                 |          | 2      | 119,4     | 59,7      | 706         |       |          |       |          |       |
| 36012                   | Innertavle 10:20         | 85     | 571               | 844            |             | 2           |       |       |                 |          | 2      | 119,4     | 59,7      | 706         |       |          |       |          |       |
| <b>SÄVAR</b>            |                          |        |                   |                |             |             |       |       |                 |          |        |           |           |             |       |          |       |          |       |
| 52011                   | Sävar 3:82 (Björnen)     | 78/79  | 2 928             | 4 529          |             | 7           | 7     |       |                 |          | 14     | 1 054,2   | 75,3      | 652         |       |          |       |          | 9     |
| 52012                   | Sävar 10:59 (centrum)    | 77     | 8 823             | 5 144          |             |             |       |       |                 |          | 0      |           |           |             | 4     | 1 679,6  |       |          |       |
| 52013                   | Sävar 3:85 (Björnen nya) | 89     | 10 203            | 5 799          | 4           | 8           | 2     |       | 2               |          | 16     | 1 211,6   | 75,7      | 816         |       |          |       |          | 12    |
| 52021                   | Sävar 66:123 (Tavlan)    | 81     | 7 486             | 9 516          |             | 10          | 12    | 6     |                 |          | 28     | 2 112,0   | 75,4      | 821         |       |          |       |          | 28    |
| 52031                   | Sävar 19:12 (Duvan)      | 90     | 17 366            | 11 473         |             | 20          | 8     | 4     |                 |          | 32     | 2 551,8   | 79,7      | 761         |       |          |       |          | 29    |
| 52101                   | Sävar 10:102             | 92     | 12 274            | 10 025         |             | 12          | 16    |       |                 |          | 28     | 1 989,2   | 71,0      | 700         |       |          | 11    |          | 10    |
| <b>S:a MODERBOLAGET</b> |                          |        | 4 207 685         | 5 621 828      | 1 742       | 4 689       | 2 857 | 1 471 | 295             | 3 197    | 14 251 | 791 869,1 | 55,6      | 870         | 136   | 24 111,2 | 1 463 | 17 712,8 | 4 979 |

| Kst                    | Fastighet                | Byggår | Bokfört<br>restvärde | Taxerings-<br>värde | BOSTÄDER       |                |              |              |                    |               |               |                  | LOKALER       |                |            | GARAGE           |              | BILPL           |              |
|------------------------|--------------------------|--------|----------------------|---------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|----------------|------------|------------------|--------------|-----------------|--------------|
|                        |                          |        |                      |                     | 1 rok<br>el kv | 2 rok<br>el kv | 3 rok        | 4 rok        | 5 rok<br>el större | Enkel-<br>rum | Antal         | Yta              | Medel-<br>yta | Årshyra<br>kvm | Antal      | Yta              | Antal        | Yta             | Antal        |
| <b>HOLMSUND</b>        |                          |        |                      |                     |                |                |              |              |                    |               |               |                  |               |                |            |                  |              |                 |              |
| 61011                  | Stjärnan 1               |        | 6 860                | 17 650              | 12             | 24             | 33           | 3            |                    |               | 72            | 4 728,0          | 65,7          | 759            |            |                  | 14           |                 | 35           |
| 61021                  | Planeten 1               |        | 5 254                | 12 843              | 9              | 18             | 24           | 3            |                    |               | 54            | 3 555,0          | 65,8          | 749            |            |                  | 11           |                 | 27           |
| 62011                  | Urmakaren 1              |        | 3 561                | 2 990               | 3              | 9              | 1            |              |                    |               | 13            | 774,0            | 59,5          | 737            |            |                  |              |                 | 10           |
| 62021                  | Maskinisten 27           |        | 72 046               | 57 770              | 24             | 82             | 76           | 22           | 2                  |               | 206           | 14 519,9         | 70,5          | 776            | 2          | 577,00           | 28           |                 | 137          |
| 62031                  | Briggen 2                |        | 3 952                | 4 169               |                |                | 18           |              |                    |               | 18            | 1 284,2          | 71,3          | 605            |            |                  |              |                 | 18           |
| 62041                  | Briggen 6                |        | 271                  | 2 325               | 4              | 4              | 4            |              |                    |               | 12            | 668,0            | 55,7          | 719            |            |                  | 3            | 48,0            | 2            |
| 62051                  | Kocken 1                 |        | 1 317                | 1 379               |                |                | 6            |              |                    |               | 6             | 424,8            | 70,8          | 611            |            |                  |              |                 | 3            |
| 62061                  | Loke 1                   |        | 2 704                | 1 598               | 1              | 2              | 3            |              |                    |               | 6             | 440,6            | 73,4          | 663            |            |                  |              |                 |              |
| 62071                  | Loke 6                   |        | 6 648                | 2 202               |                |                | 4            | 4            |                    |               | 8             | 521,2            | 65,2          | 798            |            |                  |              |                 | 1            |
| 62101                  | Fräsaren 1               |        | 3 373                | 14 929              | 22             | 20             | 26           |              |                    |               | 68            | 4 283,8          | 63,0          | 696            |            |                  | 23           |                 | 24           |
| 62121                  | Fjällsippan 2            |        | 11 174               | 8 453               | 5              | 27             | 1            |              |                    |               | 33            | 2 114,0          | 64,1          | 787            |            |                  |              |                 | 15           |
| 62211                  | Västerbacken 2           |        | 3 183                | 2 429               |                |                | 12           |              |                    |               | 12            | 684,0            | 57,0          | 695            |            |                  | 1            |                 | 12           |
| 62221                  | Strandberget 1           |        | 3 626                | 2 350               |                |                | 12           |              |                    |               | 12            | 684,0            | 57,0          | 667            |            |                  | 1            |                 | 12           |
| 63011                  | Uppfarten 1              |        | 3 422                | 12 643              | 9              | 18             | 24           | 3            |                    |               | 54            | 3 555,0          | 65,8          | 730            |            |                  | 11           |                 | 37           |
| 63111                  | Bäcken 3                 |        | 136                  | 1 363               | 4              | 2              | 2            |              |                    |               | 8             | 412,0            | 51,5          | 693            |            |                  | 4            | 60,0            | 2            |
| 63121                  | Bäcken 4                 |        | 8 488                | 4 644               |                |                | 8            | 8            |                    |               | 16            | 1 104,0          | 69,0          | 816            |            |                  |              |                 |              |
| 63211                  | Krusningen 1             |        | 1 858                | 1 169               |                |                |              |              |                    |               |               |                  |               |                | 2          | 696,00           |              |                 |              |
| 63221                  | Trappan 4                |        | 1 844                | 1 250               | 4              |                | 1            | 1            |                    |               | 6             | 312,8            | 52,1          | 705            |            |                  |              |                 |              |
| 63231                  | Treassen 1               |        | 12 113               | 9 372               | 2              | 25             | 5            |              |                    |               | 32            | 2 086,8          | 65,2          | 769            | 4          | 448,00           |              |                 | 27           |
| 63241                  | Terassen 2               |        | 3 673                | 3 069               | 3              | 4              | 4            |              |                    |               | 11            | 733,1            | 66,6          | 798            |            |                  |              |                 |              |
| 63251                  | Skogsängen 15            |        | 249                  | 1 368               | 4              | 4              |              |              |                    |               | 8             | 408,0            | 51,0          | 717            |            |                  | 9            |                 | 4            |
| 63261                  | Skogsängen 14            |        | 506                  | 2 744               | 4              | 8              | 2            |              |                    |               | 14            | 818,0            | 58,4          | 697            |            |                  |              |                 |              |
| <b>S:a HOLMSUND</b>    |                          |        | <b>156 258</b>       | <b>168 709</b>      | <b>110</b>     | <b>307</b>     | <b>218</b>   | <b>32</b>    | <b>2</b>           |               | <b>669</b>    | <b>44 111,2</b>  | <b>58,4</b>   | <b>697</b>     | <b>8</b>   | <b>1 721,00</b>  | <b>105</b>   | <b>108,0</b>    | <b>366</b>   |
| <b>PROMINENSEN</b>     |                          |        |                      |                     |                |                |              |              |                    |               |               |                  |               |                |            |                  |              |                 |              |
| 03083                  | Laxen 45                 | 60/96  | 25 141               | 26 634              | 8              | 13             | 10           | 13           | 2                  |               | 46            | 3 141,4          | 68,3          | 928            | 1          | 114,00           | 8            | 155,0           | 21           |
| 26041                  | Hönsfjädem 1             | 90     | 10 210               | 11 248              |                | 7              | 8            | 4            |                    |               | 19            | 1 477,3          | 77,8          | 890            |            |                  |              |                 | 19           |
| <b>S:a PROMINENSEN</b> |                          |        | <b>35 351</b>        | <b>37 882</b>       | <b>8</b>       | <b>20</b>      | <b>18</b>    | <b>17</b>    | <b>2</b>           |               | <b>65</b>     | <b>4 618,7</b>   | <b>71,1</b>   | <b>916</b>     | <b>1</b>   | <b>114,00</b>    | <b>8</b>     | <b>155,0</b>    | <b>40</b>    |
| <b>BOSTADEN AB</b>     |                          |        |                      |                     |                |                |              |              |                    |               |               |                  |               |                |            |                  |              |                 |              |
| 02091                  | Sandökern 4              | 76/79  | 60 577               | 71 420              | 8              | 26             | 3            |              |                    |               | 37            | 2 058,3          | 55,6          | 898            | 5          | 8 726,9          |              |                 | 33           |
| 11061                  | Kronan 7                 | 95     | 3 235                | 3 649               | 2              |                |              |              |                    |               | 2             | 71,9             | 36,0          | 966            | 1          | 320,4            |              |                 | 3            |
| 12101                  | Rödklövern 1             | 95     | 3 833                | 4 361               |                |                |              |              |                    |               | 0             |                  |               |                | 1          | 476,0            |              |                 |              |
| 21011                  | Liden 2                  | 72     | 2 535                |                     |                |                |              |              |                    |               | 0             |                  |               |                | 2          | 682,7            |              |                 |              |
| 21032                  | Focken 5                 | 81     | 62 912               | 39 051              |                |                | 14           |              |                    |               | 14            | 686,0            | 49,0          | 939            | 11         | 8010,6           |              |                 | 54           |
| 22053                  | Prästosten 46            |        | 7 320                | 9 023               |                |                |              |              |                    |               |               |                  |               |                | 1          | 780,0            |              |                 | 12           |
| 23061                  | Krukan 19                | 96     | 4 351                |                     |                |                |              |              |                    |               | 0             |                  |               |                | 1          | 515,0            |              |                 |              |
| 25053                  | Igelkotten 3, Servicehus | 79     | 18 186               |                     | 13             | 34             | 11           |              |                    |               | 58            | 3 740,1          | 64,5          | 850            | 1          | 1 341,0          | 7            | 91,0            | 22           |
| 33041                  | Odontologen 3            | 73     | 1 872                |                     |                |                |              |              |                    |               | 0             |                  |               |                | 1          | 1 560,0          |              |                 |              |
| 33082                  | Socionomen 2 hab         | 80     | 17 490               | 9 281               |                | 3              | 7            | 5            | 1                  |               | 16            | 1 403,9          | 87,7          | 780            | 2          | 3 024,0          |              |                 | 17           |
| 33084                  | Socionomen 1             | 72/92  | 5 396                |                     |                |                |              |              |                    |               | 0             |                  |               |                | 1          | 838,7            |              |                 |              |
| 34031                  | Bärnstenen 81            | 95     | 3 646                | 5 005               | 5              |                |              |              |                    |               | 5             | 179,5            | 35,9          | 952            | 1          | 345,5            |              |                 | 6            |
| 35032                  | Gärdsrätet 2             | 95     | 11 513               |                     |                |                |              |              |                    |               | 0             |                  |               |                | 1          | 1 854,0          |              |                 |              |
| 35041                  | Sjöjungfrun 1            | 2000   | 25 169               |                     |                |                |              |              |                    |               |               |                  |               |                | 1          | 2 976,0          |              |                 | 18           |
| 42013                  | Melonen 3 (KvG)          | 67     | 514                  |                     |                |                |              |              |                    |               | 0             |                  |               |                | 1          | 320,0            |              |                 | 2            |
| 42035                  | Stenfrukten 64           | 77     | 1 311                |                     |                |                |              |              |                    |               | 0             |                  |               |                | 1          | 544,0            |              |                 |              |
| 61111                  | Eriksdal 1               |        | 45 559               |                     | 20             | 9              |              |              |                    |               | 29            | 1 350,0          | 46,6          | 847            | 5          | 3 370,00         |              |                 | 31           |
| 62091                  | Lotusen 1                |        | 4 775                | 2 582               |                |                |              |              |                    |               |               |                  |               |                | 1          | 642,00           |              |                 | 3            |
| 62111                  | Resedan 3                |        | 53 380               |                     |                |                | 22           |              |                    |               | 22            | 1 233,4          | 56,1          | 830            | 11         | 6 961,10         | 2            |                 | 36           |
| <b>S:a BOSTADEN AB</b> |                          |        | <b>333 574</b>       | <b>144 372</b>      | <b>48</b>      | <b>108</b>     | <b>21</b>    | <b>5</b>     | <b>1</b>           | <b>0</b>      | <b>183</b>    | <b>10 723,1</b>  | <b>56,1</b>   | <b>830</b>     | <b>49</b>  | <b>43 287,90</b> | <b>9</b>     | <b>91,0</b>     | <b>237</b>   |
| <b>TOTALT</b>          |                          |        | <b>4 732 868</b>     | <b>5 972 791</b>    | <b>1 908</b>   | <b>5 124</b>   | <b>3 114</b> | <b>1 525</b> | <b>300</b>         | <b>3 197</b>  | <b>15 168</b> | <b>851 322,1</b> | <b>60,3</b>   | <b>828</b>     | <b>194</b> | <b>69 234,1</b>  | <b>1 585</b> | <b>18 066,8</b> | <b>5 622</b> |

Kommentar: Statistiken avser endast externt uthydda fastigheter med färdigställda byggnader.



