

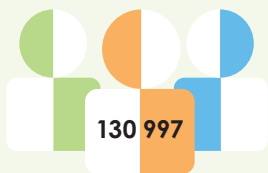


**Bostadens års- och
hållbarhetsredovisning
2022**

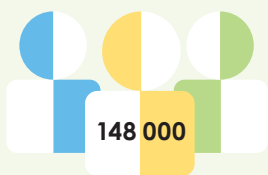
Bostaden och Umeå

Bostaden är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Umeå kommunföretag AB och som jobbar med att utveckla Umeås bostadsmarknad. Bostaden är med och bygger ett bättre Umeå genom hållbar samhälls- och boendeutveckling. 1 december 2022 hade vi 178 anställda och ansvarade för 186 lokaler, 15 105 lägenheter inklusive gruppboendestäder och av dessa var 1 794 studentlägenheter och 2 405 enkelrum.

Antal invånare i Umeå



Beräknad befolkningsmängd i Umeå 2033



Bostaden äger cirka 46% av hyresrättsbeståndet i Umeå



Uthyrningsgrad för bostäder

Vanliga lägenheter **99,5 %**

Enkelrum i studentkorridor **95,6 %**

Studentlägenheter **99,1 %**

530 st lägenheter hade vi i produktion under 2022

125 nya lägenheter flyttade våra hyresgäster in i under 2022

300 000 000 kr renoverade vi för under 2022



Vi fick under 2022 certifieringen "Great Place to Work"

88 procent av våra medarbetare tycker, sammantaget, att Bostaden är en mycket bra arbetsplats.

91 procent av våra medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare.

85,6%

av våra hyresgäster känner sig trygga att bo hos oss.

89,5%

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

92,6%

av våra hyresgäster upplever att de blir tagna på allvar.

95,5%

av våra hyresgäster trivs i sina lägenheter.

96,1%

av våra hyresgäster kan rekommendera oss som hyresvärd.

86%

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

Visste du att?

- ... klimatreducerad betong har en reducerad klimatbelastning upp till cirka 45 procent jämfört med traditionell betong. Under 2022 har vi i nyproduktionsprojektet på Östra Dragonfältet använt cirka 1228 kubik klimatreducerad betong motsvarande 120 st betongbilar.
- ... vi under 2022 har låtit gräset växa och tillskapat åtta ytor med blomsterängar som ska gynna den biologiska mångfalden. Biologisk mångfald innebär att vi har en miljö med många olika naturtyper, olika arter och en stor genetisk variation inom arter. Vi planerar att fortsätta detta arbete som handlar om vilda växter, djur och svampar och deras livsmiljöer och som samtidigt ökar trivsel på våra områden och uppskattas av hyresgästerna.
- ... vi har ungefär 25 tusen brandvarnare som vi byter ut med 10-årsintervaller. Under året har vi påbörjat arbetet med att byta ut alla brandvarnare och kontrollerar att alla våra lägenheter är utrustade med en brandfilt. Det gör vi för att öka tryggheten för våra hyresgäster så att en brand kan upptäckas i rätt tid.



Bostadens styrelse



Lena Karlsson
Engman,
ordförande



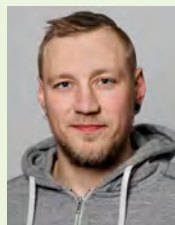
Anders Sellström,
vice ordförande



Karl Larsson



Irma Olofsson



Mattias Karlsson



Leif Lundgren



Eva Maaherra-
Lövheim



Daniel Andersson



Maria Olsson



Kerstin Rörsch



Alf Molin

Bostadens ledningsgrupp



Bakre raden från vänster: Jerker Eriksson, vd, Mikael Lundgren, förvaltningschef, Berndt Elstig, fastighetschef och Johan Nyström, IT-chef.

Främre raden från vänster: Anders Hugosson, marknadschef, Katarina Lundberg, HR-chef och Carin Andersson, ekonomichef.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå mars 2023
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Års- och hållbarhetsredovisning 2022

Innehållsförteckning

Inledning

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

Målområden

- 20 Hyresgäster och marknad
- 28 Hållbarhet och Samhälle
- 38 Fastigheter
- 48 Medarbetare och organisation
- 54 Ekonomi och Finans
- 61 Riskanalys
- 66 Summering av nyckeltal
- 68 Utsikter 2023 och kommande år

Bilaga, finansiell rapport

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

Läsanvisning

Bostadens arbete med hållbarhetsfrågor är integrerat i hela vår verksamhet. Därför väljer vi att upprätta en sammanslagen års- och hållbarhetsredovisning. Års- och hållbarhetsredovisningen består av två delar. Den första delen inkluderar en summering av det gångna året, uppdelat på våra fem målområden, fastställda i vår affärsplan för 2022–2026: Hyresgäster och marknad, Hållbarhet och samhälle, Fastigheter, Medarbetare och organisation samt Ekonomi och finans. På sidan 66 finns en summering av våra nyckeltal.

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

Om produktionen:

Text: Bostaden
Form: Huxflux, foton och illustrationer
Bostaden, Huxflux, Malin Grönborg,
Katarina Lundberg, Henke Olofsson.
Tryckeri: Tryckericity i Umeå AB

Året i korthet

2022 var året då vi sakta men säkert fick återgå till ett mera normalt läge och återanpassa verksamheten efter tiden med de utmaningar Covid-19 medförde. Vi kan se tillbaka på året med både stolthet och ödmjukhet då Umeborna, våra hyresgäster och medarbetare återigen gett oss fina omdömen för det arbete vi utför.

Ett fortsatt starkt varumärke

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

Den årliga varumärkesundersökningen genomfördes i december 2022 och resultatet visar att Bostaden har ett fortsatt mycket starkt varumärke. Trygg och pålitlig, kundnära med kompetens och serviceinriktad personal är det som karaktäriserar Bostaden.

Nöjda hyresgäster

Årets kundundersökning gjordes tillsammans med AktivBo i september och hade en svarsfrekvens på 54,2%, vilket är en ökning från förra årets 51,7% och det är den högsta svarsfrekvens som vi någonsin uppnått. I undersökningen mäts om hyresgästerna upplever sig tagna på allvar, om det är rent och snyggt, om det är tryggt och säkert, samt om hyresgästerna får den felavhjälpan service de efterfrågar.





Bostaden
för ett bättre Umeå

Bostaden
Kvartersvärd

Bostaden
för ett bättre Umeå

Bostaden
Kvartersvärd

Vårt serviceindex ökade i år igen med 1,2% och uppmättes till 86,5%. Ett resultat vi är mycket stolta över. Resultatet gav oss även två nomineringar till fastighetsbranschens pris Kundkristallen i kategorierna ”Högsta serviceindex” och ”Högsta Profil”. Vårt höga serviceindex gav oss en kundkristall som Sveriges bästa hyresvärd.

Vårt NKI – Nöjd kundindex – ligger på en fortsatt hög nivå. Resultatet för 2022 hamnade på 74, vilket innebär att 74 procent av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss. Även vårt produktindex ökade med 0,5 procent till 80,4 procent. När vi jämför oss med motsvarande bolag i branschen kan vi ödmjukt konstatera att vi har mycket nöjda hyresgäster.

Stolta medarbetare

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

Nyproduktion för ett växande Umeå

Byggandet av nya bostäder för alla livsskeden är en viktig del av stadsutvecklingen. Under 2022 har vi både färdigställt och arbetat vidare med nyproduktioner på flera håll i staden. Just nu pågår utvecklingen av stora byggprojekt på Västteg, Östra Dragonfältet och Ålidhem.

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

Korridorsrum blir studentlägenheter

Umeås studenter är i behov av enkla och prisvärda boenden. Förutom att bygga nya lägenheter ser vi löpande över vårt befintliga bestånd. Sedan 2019 har vi arbetat med helrenovering av befintliga studentlägenheter på Pedagoggränd, Ålidhem. På samma område avslutades under 2022 den första etappen med en ombyggnation av studentkorridorer till små lägenheter med eget kök - en boendeform med hög efterfrågan. Totalt ska 274 studentrum och korridorernas gemensamhetsytor byggas om till 326 små lägenheter.

I juni fick vi välkomna 74 nya hyresgäster då den första etappen blev klar. Söktrycket och efterfrågan på de nya små lägenheterna var mycket stor.

Nästa etapp påbörjades i slutet av året och kommer genomföras i en samverkansentreprenad.





Underhållsnivån är fortsatt hög

Vi har ett stort ansvar att hålla våra fastigheter i gott skick. Ett ansvar vi mer än väl svarar upp på. Under 2022 har vi haft en fortsatt hög underhållsnivå, tack vare att vi framgångsrikt ställt om inomhusprojekt till utomhusprojekt på grund av Covid-19. Totalt har vi genomfört renoverings- och underhållsarbete för cirka 300 miljoner kronor under året.

Satsning på rättvis hyresmarknad

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

Det har resulterat i att vi återtagit 167 hyreskontrakt under 2022. Av dessa ärenden gällde 65 olovliga andrahandsuthyrningar och 102 handlade om studentbostäder där hyresgästen inte studerade.

Fortsatta aktiviteter för ökad trygghet på våra områden

Att våra hyresgäster känner sig trygga är mycket viktigt för oss. Därför har vi kontinuerliga träffar med Umeå kommun och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden. Våra trygghetsvandringar är en satsning som vi i vår kundundersökning sett ger effekt på våra hyresgästers känsla av trygghet. På vandringarna undersöker vi vilka platser som behöver förbättras för att stärka tryggheten. Det kan handla om att identifiera otrygga passager, övervuxna buskage, låsta entréer och ökad belysning.

Bostadens samarbete med den ideella föreningen Huskurage och Polisen, med målet att förebygga och förhindra våld i nära relationer är också ett exempel på trygghetsskapande åtgärder. Bostaden är övertygade om att vi tillsammans med hyresgästerna kan verka för att stoppa problemet med våld i nära relation. Information har satts upp i våra trapphus och personal som jobbar nära hyresgästerna har utbildats. Vid vårens personaldag fanns polisen på plats och samtliga medarbetare fick kunskap om våld i nära relation.





Aktiviteter för stärkt social hållbarhet

De senaste åren har vi ökat resurserna för aktiviteter som stärker den sociala hållbarheten i våra bostadsområden. En boendemiljö med gemenskap och trygghet kan vara avgörande för hur barn och ungdomar klarar av skolan och hur nyanlända får en social samvaro i vårt samhälle.

Exempel på aktiviteter under 2022 är:

- Projektet Hållbara tillsammans Ålidhem. En satsning för att öka integrationen samtidigt som man får kunskap om hur det är att bo hållbart hos Bostaden.
- Vinterakademin i samarbete med Umeå FC. Fotbollsträningar två gånger i veckan på Ersboda under november – mars.
- Förbättringar av utomhusmiljö, mötesplatser och lekplatser i våra områden. Exempelvis färdigställandet av mötesplatsen på Spanngränd med odlingsmöjligheter under hösten 2022.
- I samarbete med den icke vinstdrivande stiftelsen Läckhjälp stöttar Bostaden en läxhjälpgrupp på Ersängsskolan på Ersboda.
- Odlingskurs på Ersboda för kvinnor med olika ursprung.
- Samarbete med Junis Umeå, en förening som verkar socialt för alla barn i staden. En gång i veckan ordnar Junis kompiskvällar på Ålidhem och Ersboda och det sker i samarbete med Bostaden som sponsor.
- Vi erbjuder ensamkommande flyktingungdomar sommarjobb.
- Synpunktträffar på våra områden med mål att bland annat få igång fler kvartersråd.
- I samband med upphandlingen för nyproduktionen i kvarteret Magistern på Ålidhem ställdes krav på social hänsyn, där vi kom överens om att entreprenören skulle anställa och arbetsleda ungdomar från närområdet.
- Samarbete med Myrorra gällande återbruk av kläder och textilier.
- Med stöd från oss på Bostaden anordnade Umeå Orienteringsklubb skogsturer för elever från SFI. De har även haft områdesorientering med foton på Ålidhem och Ersboda för våra hyresgäster.
- Tre områdesdagar på Ersboda, Umedalen och Ålidhem.

Bostadens hållbarhetsstrategi engagerar hela företaget

Vår hållbarhetsstrategi antogs i slutet av 2021. Under 2022 har vi arbetat med att implementera den och under vårens personaldagar involverades samtliga medarbetare för att komma med idéer på hur vi tillsammans kan hjälpa till att bidra till hållbara hem för alla, för ett bättre Umeå! Ett imponerande engagemang och mängder av bra idéer blev resultatet av de två dagarnas arbete.

Bostaden med i allmännyttans klimatinitiativ

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

Bostaden fortsätter digitalisera

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra våra arbetsprocesser med digitalt stöd. Under 2022 har vi ökat vår satsning på digitalisering med nya initiativ. Ledningsgruppen har genom ett arbete med en digital vision lagt grunden för de strategiska steg vi kommer att arbeta med de närmaste åren.

För att lägga en stabil grund för kommande digitala tjänster har vi utökat organisationen med en informationssäkerhetsansvarig samt utökat arbetet med att utveckla företagets förmågor kring innovation och utveckling.

Seniorer är en viktig målgrupp

Under 2022 har vi mött målgruppen seniorer vid flera olika arrangemang. För oss är det viktigt att ta del av deras önskemål, tankar och kunna besvara frågor. Ett lyckat samarbete har varit våra Mingelfredagar på Seniortorget i samarbete med Umeå kommun.

Bostaden förebygger vräkningar

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

Bostaden ställer om och förändrar parkeringsaffären

Vi har genomfört förändringar inom parkeringsområdet. En ny prissättningsmodell är framtagen där kostnaderna för parkeringsplatser ska harmonisera med övriga aktörer på orten

och parkeringsplatserna ska prissättas bland annat utifrån egenskaper och läge samt att de även ska motsvara drift- och underhållskostnader. Delar av de ökade intäkterna från prishöjningen ska finansiera utbyggnaden av hållbara lösningar i form av exempelvis delningstjänster. Den nya prismodellen träder i kraft om drygt ett år, 1 januari 2024. Vi ger en lång tidsfrist för att ge hyresgäster en möjlighet att förbereda sig och eventuellt ställa om.



Sveriges nöjdaste hyresgäster för andra året i rad!

Årets kundundersökning visade att vi har kompetenta och engagerade medarbetare. Vårt höga serviceindex gav oss en kundkristall som Sveriges bästa hyresvärd för andra året i rad. Vår starka företagskultur med en vi-anda och trygghet hos medarbetarna, där allas prestationer är lika viktiga är en förutsättning för att vi år efter år kan hålla en hög servicenivå. Av våra hyresgäster rekommenderar 96 procent oss gärna till andra, vilket är betydelsefullt eftersom de är våra bästa ambassadörer. Vi är stolta och ödmjuka för att hyresgästerna gett oss bättre omdöme varje år. Nöjda hyresgäster är en förutsättning för att skapa långsiktig hållbar utveckling.

2022 inleddes med den femte pandemivågen av omikronvarianten och med en geopolitisk spänning mellan öst och väst som till slut utmynnade i Rysslands anfallskrig mot Ukraina. Inflationen har tilltagit i många länder och så även i Sverige. Orsakerna är i huvudsak utbudsbegränsningar och hög efterfrågan när ekonomierna startade upp igen samt en generös finans- och penningpolitik under ett flertal år. Riksbanken har under 2022 höjt styrrentan från 0 % till 2,5% och i februari 2023 till 3%. Ytterligare höjningar väntas i april och juni månad för att få ned kärninflationen. Vi bedömer att det volatila läget i ekonomin kommer fortsätta under 2023 och att det sannolikt kommer ta fram till slutet av 2024 innan ekonomin i världen har stabiliserats och övergår till ett mer normalläge. Det innebär att vi kommer fortsätta verka i en omvärld med stora svängningar.

Tillväxt har stått i fokus för ett flertal bostadsaktörer på marknaden, men nu har skenande inflation och stigande räntor tvingat många företag till reträtter genom försäljning av tillgångar och pausade nyproduktioner. I den miljö vi befinner oss nu är Bostaden ett företag som klarar konjunktur- nedgångar relativt väl eftersom vi bygger värden över tid

med en stabil intjäning och stark balansräkning. Efterfrågan på hyresrätter är också fortsatt hög och vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms som låga. När marknaden bromsar in för det ägda boendet upptäcker många fördelarna med att bo i hyresrätt. En upplåtelseform som blir allt viktigare i framtiden och som inte kräver någon kapitalinsats eller risktagande. Dessutom har hyresrätten den överlägset bästa flexibiliteten av alla boendeformer. Det är enkelt att flytta till och från och det finns möjlighet att göra egna tillval i lägenheten.

Det är glädjande att konstatera att Bostadens framgångsrika utveckling fortsätter. Företaget har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan samtidigt som vår ekonomi har stärkts. Det har gett oss utrymme att satsa på ökat underhåll och ny- och ombyggnationer av våra fastigheter. Under året har vi dock haft kraftiga prisuppgångar på byggmaterial och ett stigande byggkostnadsindex för flerbostadshus. Det har påverkat vår pågående nyproduktion och underhållsprojekt i form av ökade kostnader. Vi följer noggrant kostnadsutvecklingen och gör löpande nya bedömningar av våra pågående och kommande projekt.

Umeå har en ambition om ett högt bostadsbyggande på närmare 2 000 bostäder per år. Nuvarande marknadssituation gör att vi bedömer att det blir svårt att nå målet de kommande åren. Kommunen jobbar med flera större planer för bostadsbyggande och när de är klara får vi hoppas att marknadsförutsättningar för nyproduktion av bostäder har förbättrats. Bostaden har också flera spännande nyproduktionsprojekt och underhållsprojekt på gång som jag ser fram emot. Med en stark ekonomi i grunden kan vi utveckla bostadsmarknaden och göra bra saker för Umeå. Vi behöver framför allt nya bostäder till äldre som har behov av mer tillgängliga bostäder med trygghet och samvaro, men även till ungdomar som ska göra entré på bostadsmarknaden.

Det skulle vara betydelsefullt med nya reformer inom bostadspolitikerna för att byggandet snabbt ska komma tillbaka till de senaste årens relativt höga byggtakt. Frågor som diskuteras för att göra nyproduktionen av hyresrätter inom allmännyttan billigare är borttagande av LOU, lagen om offentlig upphandling. Undersökningar har visat att LOU driver upp kostnaderna med 8–10 procent. Ett annat förslag är att införa en låg moms på hyran vilket skulle göra det möjligt att lyfta full moms på produkter och tjänster i vår verksamhet. Dessa två förslag till förändringar bedöms minska nyproduktionskostnaden med nästan 20 procent.

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

Bostadens kontinuerliga arbete med att minimera vårt klimatavtryck för kommande generationer har fortsatt under året. Vår målsättning är att vara helt fossilfria till 2030 och klimatneutrala till år 2040. Vår hållbarhetsstrategi leder oss in i framtidens hållbara samhälle. Där ser vi att socialt hållbara bostadsområden, materialval och cirkulära affärsmodeller kommer bli betydelsefulla verktyg för att uppfylla vårt samhällsansvar. Att integrera hållbarhet i vår affärsmodell ger oss goda förutsättningar att klara framtida utmaningar och möjligheter.

För att klara framtida utmaningar behöver vi säkra och utveckla kompetensen och arbeta aktivt för en mer utvecklingsorienterad organisation samt förstärka strategiska områden som hållbarhet och digitalisering. Affärsutveckling inom dessa områden kommer få ökad betydelse i vår verksamhet de kommande åren. Vårt dagliga arbete ska präglas av dialog, personligt bemötande och förmågan att skapa hållbara lösningar.



Våra bostadsområden

Bostaden har totalt 15 105 lägenheter och enkelrum runt om i Umeå. Vi erbjuder bostäder i de flesta av Umeås bostadsområden.

Antal lägenheter per område

	Antal lägenheter	Antal lokaler
1 Berghem	750	13
2 Bullmark	13	1
3 Böleäng	529	8
4 Carlshem	11	1
5 Centrala stan	397	35
6 Ersmark	24	0
7 Fridhem	75	1
8 Haga	299	3
9 Holmsund/Obbola	860	18
10 Lilljansberget	755	1
11 Marieberg	438	2
12 Mariehem	151	11
13 Nydalahöjd	1 248	5
14 Röbbäck	162	0
15 Sandahöjd	214	6
16 Sandbacka	54	2
17 Sävar	117	0
18 Tomtebo	420	6
19 Tunnelbacken	790	7
20 Umedalen	732	5
21 Väst på stan	377	10
22 Västra Ersboda	510	9
23 Västteg		
24 Ålidhem	4057	20
25 Ålidhöjd	241	1
26 Öbacka	803	9
27 Öst på stan	405	5
28 Östra Ersboda	673	7
SUMMA	15 105	186


Nyproduktion	Renoveringar
Centrala stan, Östra Dragonfältet 144 lgh	Ersboda 451 lgh
Västteg 364 lgh (244 lgh + 120 i vård och omsorgsboende)	Marieberg 173 lgh
Ålidhem, Magistervägen /Historiegränd 286 lgh	Mariehem 87 lgh
Pedagoggränd Vid etapp 1 av enkelrumskonvertering tillkommer 48 st nya lgh	Nydalahöjd 771 lgh
	Röbbäck 162 lgh
	Sävar 32 lgh
	Tunnelbacken 207 lgh
	Umedalen 223 lgh
	Väst på stan 36 lgh
	Ålidhem 517 lgh



2 6
BULLMARK Ersmark

17
Sävar

9 Holmsund/Obbola

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



Om Bostaden, vårt uppdrag och arbets sätt

Bostaden är ett allmännyttigt bostadsbolag som bygger ett bättre Umeå genom hållbar samhälls- och boendeutveckling. Vår resa inleddes redan 1953 och den fortsätter genom vårt dagliga och långsiktiga ansvarstagande. Vi är i dag 178 anställda och äger och förvaltar 15 105 lägenheter i Umeå.

Ägardirektiv

Ägardirektiven är uppdelad i generella ägardirektiv som gäller för samtliga bolag inom Umeå kommun och särskilda ägardirektiv som är riktade till Bostaden.

I vårt grunduppdrag ingår att medverka till att utveckla Umeå kommun till en attraktiv bostads- och universitetsort, med bostäder till olika målgrupper. I det ligger att bidra till ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar utveckling. Verksamheten ska bedrivas utifrån ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer. Vi ska även verka för integration och mångfald och bidra till utvecklingen av goda och trygga boendemiljöer.

För att stödja uppfyllandet av Umeå kommuns vision och övergripande mål har ägarna ställt upp fem inriktningsmål med tilläggsuppdrag, där Bostaden omfattas av fyra:

- Mål 1: Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomiska hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050.
- Mål 2: Umeå ska växa hållbart utan utsatta områden.
- Mål 4: Umeå ska vara klimatneutralt till 2040.
- Tilläggsuppdrag: AB Bostaden ska i alla lägen beakta möjligheten till nyproduktion och bygga lägenheter utanför de centrala stadsdelarna. Det kan handla om kommundelscentra, men även i byar med omland.



Strategier och mål

Vi arbetar utifrån vår fastställda affärsplan för åren 2022-2026. Affärsplanen, som grundar sig i såväl ett gediget strategiarbete som våra ägardirektiv, utgörs av fem målområden:

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

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

Affärsidé

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

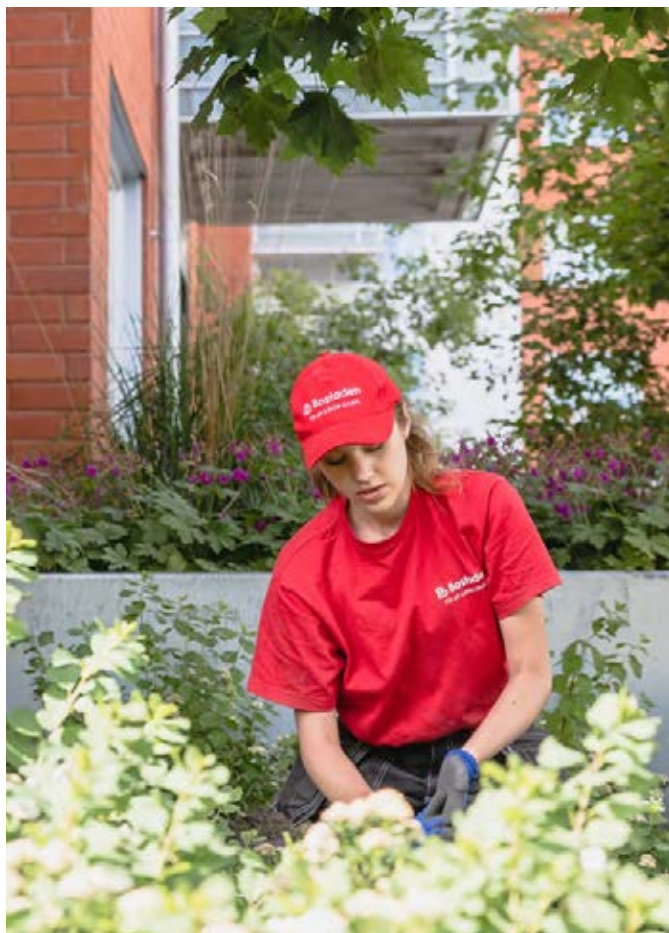
Viktig samhällsutvecklare med stort ansvar

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

Ekologisk hållbarhet

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

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



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

Ekonomisk hållbarhet

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

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

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

Social hållbarhet

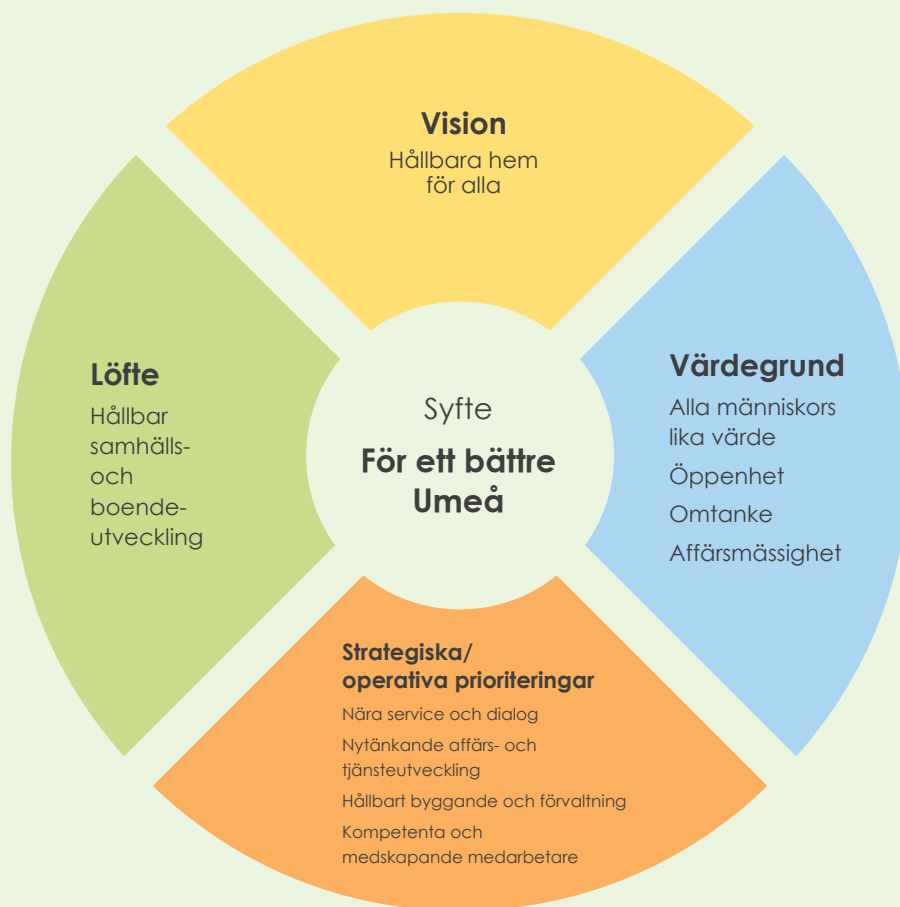
Som allmännyttigt bolag innefattar social hållbarhet att bidra till att människor kan leva ett gott liv och att samhället hålls samman. Boendet är centralt i livet och därför vill vi kunna erbjuda ett socialt hållbart boende för alla. Som huvudsakliga mål med vårt hållbarhetsarbete inkluderas social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

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

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

Våra värderingar

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



Vår värdegrund

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

Alla människors lika värde

Vi bemöter alla människor med respekt oberoende av ålder, kön och könstillhörighet, trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller etnisk tillhörighet.

Öppenhet

Vi är ärliga, tillgängliga och intresserade.

Omtanke

Vi ser till människors, Bostadens och Umeås bästa.

Affärsmässighet

Vi gör medvetna val där vi tar ekonomiskt ansvar för vår verksamhet.

Verksamhets- berättelse 2022

- Hyresgäster och marknad

Hyresgästen i fokus - för ett bättre Umeå

Hyresgästen i fokus - för ett bättre Umeå. 2022 var året då vi efter pandemin äntligen fick möta våra hyresgäster igen. Bostaden ska vara synonymt med ett kundnära förhållningssätt vilket vi också, enligt hyresgäster och Umeåbor, är. Förmågan att lyckas ställa om genom att återgå till ett normalt arbetssätt har visat sig överträffa förväntningarna. Med lyhördhet och ödmjukhet har vi tagit oss an 2022 med ett mycket gott utfall.

Ett fortsatt starkt varumärke

Arbetet med att berätta om de aktiviteter vi genomför för Umeås utveckling har fortsatt under året. Insatserna ger resultat och den starka varumärkesutvecklingen fortsätter och det har resulterat i ett ökat kundvärde. Resultatet av den årliga varumärkesundersökningen visar att Bostaden har ett fortsatt mycket starkt varumärke. En marginell minskning av andelen positiva till Bostaden från 65 till 63 procent. En möjlig förklaring till det lägre resultatet kan vara missnöjet gällande prishöjningen av parkeringsplatser som kommunicerades ett veckor före undersökningen. Många upprörda röster hördes i samband med höjningen och möjligheten finns att det kan ha påverkat resultatet. Det som karaktäriserar Bostaden är Trygg och pålitlig, kundnära med kompetens och service-inriktad personal. Vårt goda resultat och varumärkets styrka har påverkats starkt av dessa faktorer. Bostadens starka varumärke ger en ökad upplevelse av prisvärdhet och kundnöjdhet.

Hyresgästernas åsikter och betyg

I september genomfördes vår årliga kundundersökning där svarsfrekvensen var 54,2%, vilket är en ökning från förra årets 51,7% och det högsta svarsfrekvens som vi någonsin uppnått. Våra hyresgäster ger oss fortsatt gott resultat där vi slår branschmedelvärdet i ett flertal index.

Vårt serviceindex ökade i år igen med 1,2% och uppmättes till 86,5%. Serviceindex fångar in om hyresgästerna upplever sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om hyresgästerna får den felavhjälpande service de efterfrågar. Det är ett fantastiskt resultat och vi är mycket stolta över det. Resultatet är det högst uppmätta någonsin och gav oss en Kundkristall i kategorin Högsta serviceindex.

Vårt NKI – nöjd kundindex – ligger fortsatt på hög nivå. Vi minskade en procent till 74%, vilket fortfarande är ett utmärkt resultat. Det visar att våra hyresgäster är nöjda med vår service och det är viktigt för oss.

Våra nya röda kläder speglar varumärket

Under året bytte Bostaden ut de svarta kläderna till röda för att ytterligare förstärka vårt varumärke. Valet av profilkläder är både medvetet och strategiskt för Bostaden. Det stärker vår identitet och står för kvalitet. Men det är också viktigt för medarbetarnas lagkänsla. Sammanhållning i laget är avgörande för att hitta styrka och framgång. Rätt klädda medarbetare signalerar professionalism och stolthet. Komponenter som skapar mer förtroende och därmed ökad trygghet. Bostaden ska ha en tydlig igenkänning och genom den röda färgen kommer vår personal att sticka ut jämfört med



Operativa mål

- Andel mycket positiva/positiva till Bostaden i varumärkesundersökning (%)
- NKI %
- Serviceindex (%)
- Antal dialogarrangemang med hyresgäster och Umeåbor (per år)
- Antal nya kvartersråd

Strategier

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







entreprenörer och andra aktörer som i de allra flesta fall har svarta kläder. Valet av profilkläder stärker företagets identitet och står för kvaliteten.

Umeå 400 år – vi bjöd in hyresgäster till stadsvandringar

2022 var året då Umeå fyllde 400 år och det ville vi på Bostaden uppmärksamma. Vi bjöd in våra hyresgäster till att delta vid stadsvandringar. Intresset var mycket stort och vi hade planerat för fem vandringar men fick sätta in tre extra för att alla som ville skulle få vara med. Vi startade vandringen på innergården vid Moritzska gården och alla fick ta del av historien kring Bostadens huvudkontor. Stadsvandringarna blev en mycket uppskattad aktivitet bland våra hyresgäster.

Seniorer är en viktig målgrupp

Antalet äldre i Umeå ökar och ska fortsätta så åren framåt. Bostaden har en viktig roll när det kommer till bostadsförsörjningen och seniorer är en viktig målgrupp för oss. Under 2022 har vi mött målgruppen och tagit del av deras tankar och önskemål samt besvarat deras frågor vid flera olika arrangemang. Två av dessa är eventet som vi valt att kalla Mingelfredag på Seniortorget. Under eventen har vi presenterat Bostadens olika typer av seniorboenden samt lagt extra fokus på att berätta om våra seniorboende plus. Vår presentation har avslutats med att seniorvården på Axtorpsvägen berättat om hur hon arbetar och därefter har två hyresgäster från Axtorpsvägen samt två från

Himlastigen berättat om hur de upplever det att vara hyresgäst hos Bostaden. Dessa event har gjorts i samarbete med Umeå kommuns Seniortorget och de har varit mycket uppskattade.

Vi deltog även på seniormässan där vi träffade många glada och förväntansfulla seniorer som hade mängder av frågor. Ytterligare ett möte med målgruppen på SKPF:s årsmöte där cirka 70 pensionärer deltog och fick höra vår presentation om seniorboenden.

Främja hälsan genom Gåfotboll

Bostadens satsning mot seniorer handlar till stor del om att främja hälsan. En annan satsning som har samma målsättning är vårt samarbete med Umeå IK där vi erbjuder seniorer att komma och spela Gåfotboll en gång i veckan. Aktiviteten handlar om att träna exempelvis balansen men också om glädje och gemenskap. Efter aktiviteten bjuder vi på kaffe och bullar. Under sommaren hölls träffarna på Umeå energiarena och under vintern kommer träningarna att genomföras inomhus i den nya Thoren arena.

Gemenskap tillsammans med Frivilligcentralen

Samarbetet med Frivilligcentralen fortsätter och under 2022 startade ett nytt Pratcafé upp i Bostadens lokaler på Parkgatan. För den som vill ha sällskap och prata en stund över en kopp kaffe finns Frivilligcentralens volontärer tillgängliga på "Pratcaféet" som genomförs varannan vecka på Parkgatan. Då får våra

hyresgäster besök av tre volontärer som har med sig fikabröd och de arrangerar även uppskattat bingspel. Vi tycker att det är en fantastiskt fin aktivitet och hoppas att fler ska höra av sig till Frivilligcentralen för att få sällskap om man upplever ensamhet.

Synpunktträffar

Under hösten har vi genomfört synpunktträffar med våra hyresgäster. Vi bjuder in till en träff där hyresgästernas åsikter är i fokus. Vad har de för frågor, tankar och önskemål och hur kan vi bemöta dessa. Målet med aktiviteten är också att inspirera och motivera fler till att starta upp kvartersråd så att de på så sätt kan påverka sin boendemiljö.

Umeå Orienteringsklubb välkomnar nya svenskar

Att just ha flyttat till Sverige innebär inte bara ett nytt språk, ett nytt socialt sammanhang och en ny kultur. Det innebär också en ny natur. För att fler ska våga sig ut i skogen och känna sig hemma där, anordnar Umeå Orienteringsklubb skogsturer för elever från SFI, med stöd från oss på Bostaden. Orienteringsklubben utbildar eleverna under några lektionspass i skolan och sedan avslutas det hela med en dag där eleverna tillsammans åker buss till Röbbäck och spenderar dagen i skogen. Förutom orientering på riktigt så bjuds det givetvis på fika kring öppen eld.

Littfest

Under den populära litteraturfestivalen Littfest fanns vi på plats med en monter för att möta målgrupper och ta del av deras tankar. Många frågor kom att handla om våra seniorboenden och dagen resulterade i många fina möten och flera som registrerade sig i vår bostadskö.

Områdesdagar

2022 var året då pandemin släppte taget om oss och vi fick äntligen bjuda in till våra områdesdagar igen. I år hölls dessa på Ålidhem i juni där GUIF var samarbetspartner. I augusti hade vi områdesdagar på Umedalen i samarbete med IBK Dalen och Umedalens IF samt på Ersboda i samarbete med Ersboda SK. Några av de föreningar som vi stöttar och samarbetar fanns på plats. Några mycket uppskattade aktiviteter var Kaninhoppning, IKSUS kampsportmatta samt IKSUS rullstolsinnebandy.

För våra hyresgästers trivsel har vi bland annat arbetat med:

- Ökade ronderingar och kontroller av trapphus, soprum, och gemensamma utrymmen.
- Kundnära underhåll som målning och uppfräschning av gemensamma utrymmen.
- Utökat städfrekvensen där det behövs.
- Arbetat dedikerat med underhåll och skötsel av utomhusmiljöerna.





- Belyst mörka passager och andra platser, förbättrat belysning i källare med mera.
- Gjort förbättringar av mötesplatser och lekplatser.
- Fortsatt vårt pågående arbete med organisation, bemötande och tillgänglighet.
- Genomfört trygghetsvandringar.
- Kontinuerlig dialog med Umeå kommun, BRÅ och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden.
- Arbetat med Huskourage samt tagit aktiv ställning mot våld i nära relationer.
- Aktivt arbetat med att sprida information om Bostadens och allmännyttans roll och insatser för ett bättre Umeå.

Ny webb

Under året fick vi en ny webbplats. Webben är vår viktigaste kanal för att nå hyresgäster, Umebor och allmänhet. Under lång tid har vi arbetat med att förbättra och förnya vår externa webbplats. Vi har bland annat kartlagt olika målgruppers behov och önskemål för att på så sätt öka användarvänligheten. Sidan har en uppdaterad design och förhoppningen är att den ska vara mera lättnavigerad. Vi kommer kontinuerligt att utveckla och lansera ny funktionalitet i syfte att skapa en bättre upplevelse.

Välkommen att studera och bo i Umeå

I november hölls årets välkomstmässa för blivande studenter där gymnasieelever från hela Norrland kom till Umeå universitet på besök. Vi från Bostaden var inbjudna för att representera hur man kan bo som student i Umeå. Tillsammans med Umeå Studentkår byggde vi upp ett studentrum i skala 1:1 och möblerade rummet med de möbler som finns i Bostadens enkelrum i korridorer. Förutom rummet hade vi vår monter och många samtal resulterade i flera nya ungdomar i vår bostadskö. En mycket uppskattad dag där vi fick möjlighet att träffa förväntansfulla studenter och berätta om hur det är att bo hos Bostaden.

Förändringar gällande parkeringsplatserna

Under hösten genomförde vi förändringar inom parkeringsområdet. En av förändringarna är att priserna för att hyra parkering hos Bostaden kommer att höjas. Bostaden har tillsammans med experter inom mobilitetsområdet genomfört en grundlig utredning av företagets parkeringssituation. Det har handlat om att kartlägga ett nuläge men också om att ställa om inför en mer hållbar framtid. En ny prissättningsmodell är framtagen där kostnaderna för parkeringsplatser ska harmonisera med övriga aktörer på orten och parkeringsplatserna ska prissättas bland annat utifrån egenskaper och läge samt att de även ska motsvara drift- och underhållskostnader. Delar av de ökade intäkterna från prishöjningen ska finansiera utbyggnaden av hållbara lösningar i form av exempelvis delningstjänster.



Den nya prismodellen träder i kraft om drygt ett år, 1 januari 2024. Vi ger en lång tidsfrist för att ge hyresgäster en möjlighet att förberedas och eventuellt ställa om.

Du, vi – tillsammans

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

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

Det tog vi fasta på och under december kommunicerade vi kring detta genom en längre och två kortare filmer. Målet var att känna att även det lilla spelar roll – att känna en klapp på axeln när man exempelvis källsorterar. Vi vill inspirera och motivera och få fler Umeåbor att känna sig viktiga och delaktiga mot ett bättre, mer hållbart Umeå.



Nådde vi målen för hyresgäster och marknad?

Andel mycket positiva/positiva till Bostaden i VMU (%)

Vår varumärkesundersökning som genomfördes i december 2022 visar att vårt varumärke är fortsatt starkt och att Umeåborna har en positiv inställning till oss. Andelen positiva till Bostaden minskade från 65 till 63 procent och en möjlig förklaring till det marginellt lägre resultatet kan vara prishöjningen av parkeringsplatser som fick stort utrymme i både media och på sociala medier.

Det som karaktäriserar Bostaden är trygg och pålitlig, kundnära med kompetens och serviceinriktad personal. Vårt goda resultat och varumärkets styrka har påverkats starkt av dessa faktorer. Bostadens starka varumärke ger en ökad upplevelse av prisvärdhet och kundnöjdhet.

Mål: ≥ 70 %

Resultat: 63 %

Nöjd kundindex (%)

Vårt NKI – Nöjd kundindex – ligger på en fortsatt hög nivå. Resultatet för 2022 hamnade på 74, vilket innebär att 74 procent av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss.

Mål: ≥ 72 %

Resultat: 74 %

Serviceindex (%)

Serviceindex handlar om hur våra hyresgäster bedömer och upplever vår dagliga service och förvaltning. Att vi tar våra hyresgäster på allvar och finns tillgängliga när de behöver vår hjälp är viktiga frågor. Serviceindex innefattar även trygghetsfrågor där rent och snyggt är viktigt.

Mål: ≥ 82 %

Resultat: 86,5 %

Dialogarrangemang med hyresgäster och Umeåbor

När vi äntligen fick återgå till att träffa hyresgäster och umeåbor så har vi satsat mycket på att hitta många olika former för dialogmöten med våra målgrupper. Seniorer har vi mött på Seniorsmässan på Nolia, årsmöte SKPF Pensionärerna avdelning 45 samt våra Mingelfredagar på Seniorsorget. I mars mötte vi drygt 5000 intresserade och engagerade Björklövensupportrar och där visade vi framför allt projektet på Västteg. Närvaron på litteraturfestivalen Littfest innebar möten med samma engagemang och intresse men med en annan typ av målgrupp. Tre områdesdagar genomfördes, tre trygghetsvandringar samt två synpunkten träffar. Vi hade en uppskattad avslutning av odlingskursen på Ersboda, rekordmånga deltagare på Umeå Universitets Öppet hus samt mötte hyresgäster vid två informationskvällar i projektet Hållbara tillsammans.

Mål: ≥ 10 st

Resultat: 16 st

Antal nya kvartersråd (35 st jämförelseår 2021)

Under året har tre nya kvartersråd skapats på Strombergs väg, Pilgatan och Istidsgatan.

Mål: ≥ 2 st

Resultat: 3 st



Verksamhetsberättelse 2022

- Hållbarhet och samhälle

Bostaden arbetar för ett bättre Umeå

Som allmännyttigt bostadsbolag, med 15 105 lägenheter, har vi ett betydande ansvar för vår gemensamma framtid för Umeå. Tillsammans med våra hyresgäster, samarbetspartners och medarbetare arbetar vi för ett bättre Umeå. Vårt hållbarhetsarbete fortsätter och utvecklas ständigt i takt med det som händer i omvärlden.

Bostadens hållbarhetsstrategi

Den hållbarhetsstrategi som vi arbetat med att ta fram antogs av vår styrelse november 2021 och har arbetats in i den nu gällande affärsplanen.

Hållbarhetsstrategin genom affärsplanen ska hjälpa oss att fortsätta bidra till hållbara hem för alla, för ett bättre Umeå. Arbetet med implementering av hållbarhetsstrategin har under året pågått internt tillsammans med alla medarbetare. Det har lett till stort engagemang och inkludering gällande vad vi konkret kan fortsätta göra, sluta göra och utveckla vidare. Ett exempel på en idé som kommit fram under implementeringen är att utveckla trivsel och mötesplatser vintertid på innergårdar med möjligheter till fysisk aktivitet och möjlighet att samlas kring en värmande eld då vi under en stor del av året har vinterklimat. Ett annat exempel är att fortsätta med återbruksdagar av möbler i samband med renovering och utveckling av byggnader med studentkorridorer.

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

Operativa mål

- Korrekta hyresförhållanden – antal återvunna kontrakt
- Antal integrationsskapande åtgärder per år
- Trygghetsindex
- Energianvändning per kvm
- Minska fossila utsläpp årligen, interna transporter (procent)
- Minska CO2e-utsläpp, procent per år
- Klimatsmart boende, antal aktiviteter/år
- Återanvändning, materialåtervinning och annan återvinning av icke-farligt bygg-och rivningsavfall, vikt-procent
- Andel kartlagda och åtgärdade fastigheter, (cirka 180 st) utifrån klimatrisker, procent per år

Strategier

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



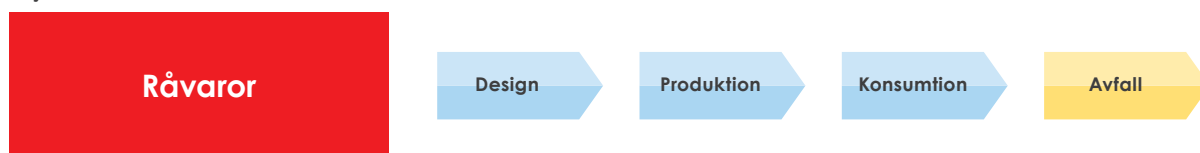
Alla de tre hållbarhetsperspektiven är grundläggande för vår verksamhet och konkretiseras i sju fokusområden:

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

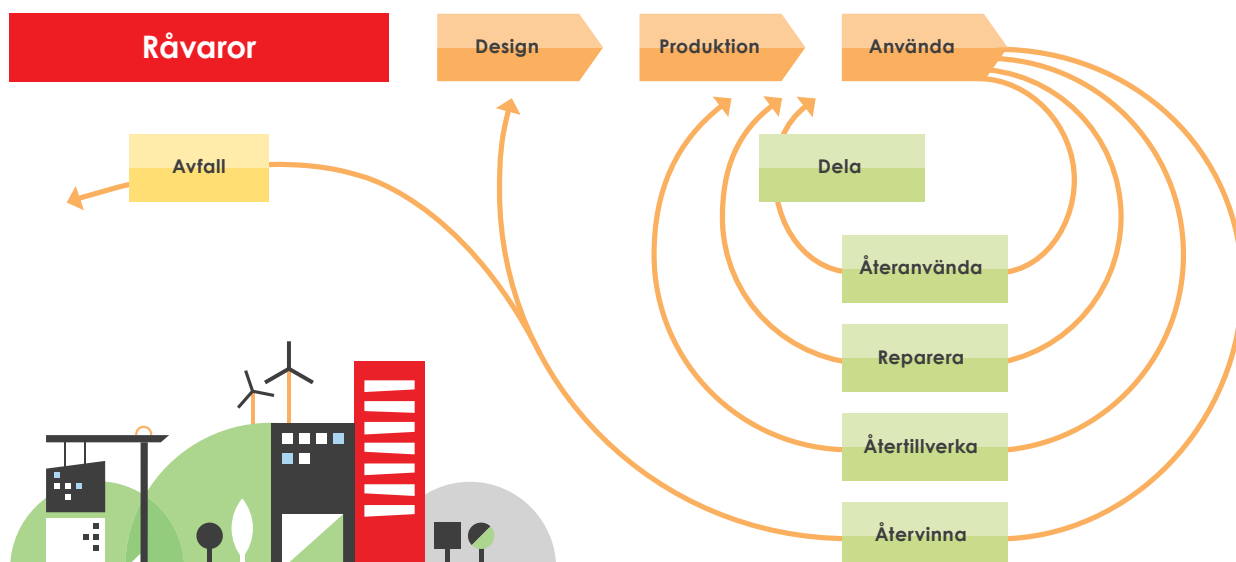


Från linjär till cirkulär ekonomi

Linjär ekonomi



Cirkulär ekonomi



Bostadens hållbarhetsarbete bidrar mest till följande globala mål:



Mål 5 Jämställdhet



Mål 7 Hållbar energi för alla



Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Mål 11 Hållbara städer och samhällen



Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion



Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna



Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen

Allmännyttans klimatinitiativ

Bostaden ingår sedan 2018 i Allmännyttans klimatinitiativ. Initiativet har högt ställda målsättningar, som att de anslutna bostadsföretagen till år 2030 ska vi vara helt fossilfria och sänka energianvändningen med 30 procent.

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

Arbete med cirkulär ekonomi under året som gått

Omställningen från linjär till cirkulär ekonomi är en av de största utmaningarna i vårt hållbarhetsarbete. Vi har därför fortsatt att prioritera cirkulära inriktningar som är beprövade och direkt applicerbara i Bostadens verksamhet. Det innebär bland annat att ha koll på de byggvaror vi bygger in när vi renoverar och bygger nytt och det gör vi med hjälp av ett digitalt system som heter Byggvarubedömningen. Byggvarubedömningen är ett bedömnings- och loggboksverktyg som hjälper Bostaden med sakkunniga omdömen kring material och byggvaror ur ett hållbarhetsperspektiv. Byggvarorna bedöms utifrån olika parametrar - allt från kemiska ämnen och hur farliga de är till återvinningsbarhet när byggvaran behöver bytas ut. Under 2022 bedömdes 349 byggvaror med stöd av Byggvarubedömningen.

Det handlar också om att ta hand om det vi har i vår förvaltning i exempelvis vårt arbete med utemiljö. Där reparerar vi och återanvänder markplattor och återanvänder sand från lekplatser som vi blandar ut i jordar för växter som trivs i sandblandad jord.

Under 2022 gick vi in i ett utvecklingsarbete tillsammans med Nätverket för hållbart byggande som går ut på att öka möjligheter att återanvända byggmaterial i Umeå. Första etappen i det arbetet har målsättningen att starta upp en cirkulär bygghandel för privatpersoner i Umeå utanför Returbutiken på Tegelbruksvägen som kommer att öppna upp under 2023.

Återbruk vid renovering, ombyggnad och tillbyggnad

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

Återbruket hos Bostaden brukar gå till så här:

1. En grov återbruksinventering genomförs med hjälp av expertis.
2. Bostadens personal identifierar varor och material som kan fungera som reservdelar eller hela utbytesprodukter för sådant som inte går att laga inom förvaltning.
3. Returbutiken inventerar/väljer ut det som har ett återbruksvärde och finns efterfrågan på.
4. Byggentreprenören demonterar och bär ut det som inventerats som tjänliga varor och material att gå till återbruk för att sedan hämtas upp av antingen Bostaden, eller Returbutiken.



Återbruk till förmån för ukrainska flyktingar

Projektet på Pedagoggränd där studentkorridorer blir småstudentlägenheter fortsätter. Förra året hade vi en Återbruksdag där vi delade med oss av möblerna som blev över från enkelrummen och intresset var mycket stort hos Umeåborna. När nästa etapp i projektet tömdes valde vi att skänka möblerna till vårt tidigare äldreboende på Hagaborg som iordningställdes för flyktingar från Ukraina.

Bostadens klimatpåverkan fortsätter minska

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

Våra mål i affärsplanen kopplat till minskad klimatpåverkan gav delvis även bra resultat under 2022. Vi har minskat våra växthusgasutsläpp från interna transporter med 78 procent jämfört med år 2017 som är vårt basår och överträffar redan målsättningar för år 2026. Ett väldigt bra resultat med tanke på den snörika vintern till trots som innebar mycket mer snörojning än ett normalår. Den fortsatt stadiga minskningen av växthusgaser beror på att vi fortsätter byta ut en stor andel av våra fossildrivna personbilar till elbilar, effektiviserar körningarna och tankar biodiesel HVO100 i stället för fossil diesel. Vi kompletterar också vår skötsel med robotgräs-klippare som är eldrivna och går tystare.

Det andra målet kopplat till att minska klimatpåverkan är en grov total utsläppssiffra för antal ton koldioxidekvivalenter baserat på en miljöspendanalys med underlag från Upphandlingsmyndigheten som också innehåller delar med specifika utsläppsvärden. Under 2022 gjorde vi bra insatser genom att minska utsläppen från interna transporter, började använda grön betong i våra nyproduktionsprojekt och minskade energianvändningen. Summan av dessa insatser gav en minskning av klimatpåverkan med 0,4 procent jämfört basåret 2019.

År 2022 var energianvändningen på 125 kWh/kvm Atemp och år. En klar förbättring mot 2021 då energianvändningen blev 130,3. Elanvändningen har under år 2022 fortsatt att minska. 3 kWh/kvm har förbättrats av uppföljningstekniska skäl såsom att SMHI ändrat normalperiod vilket medfört lägre energianvändning.

Bostaden har i faktiska tal minskat energianvändningen med cirka 2 kWh/kvm genom optimeringar, ombyggnationer, effektiviseringar och nyproduktion. I faktiska tal har vi minskat vår värmeanvändning med dryga 2 miljoner kWh och 800 000 kWh el under 2022 jämfört med 2021.





Under 2022 har vi minskat produktionen från våra fem vindkraftverk på grund av ökat underhåll och reparationer. Produktionen var 18 miljoner kWh vilket är mellan 1,5-2 miljoner lägre än normalåret. Solcellsproduktionen var under året normal på cirka 300 000 kWh.

Biologisk mångfald

Biologisk mångfald innebär att vi har en miljö med många olika naturtyper, olika arter och en stor genetisk variation inom arter. Det handlar om vilda växter, djur och svampar och deras livsmiljöer. Vi har under 2022 tillskapat åtta ytor med blomsterängar som ska gynna den biologiska mångfalden på Geografigränd, Tvistevägen, Böleäng, Kronogården, Storgatan 1, Öbacka, Spanngränd och Stävgränd.

Vi planerar att fortsätta detta arbete kommande år då det även ökar trivsel och uppskattas av hyresgästerna.

Upphandlar hållbarhet

Bostaden har fortsatt ställa hållbarhetskrav i våra upphandlingar. Det rör sig bland annat om klimatkrav som klimatberäkning i renoveringsprojekt, krav på innehåll i städkemikalier, materialsorteringskrav och krav om social hållbarhet. Utöver de standardkrav vi ställer i våra upphandlingar så har:

- 12 av 59 upphandlingar har innehållit extra hållbarhetskrav kopplat till ekologisk hållbarhet.
- 6 av 59 upphandlingar har innehållit extra krav kopplat till social hållbarhet.

I samband med upphandlingen för nyproduktion i kvarteret Magistern på Ålidhem ställdes krav på social hänsyn, som för tredje sommaren i rad resulterade i att fem ungdomar anställdes för sommarjobb av vår upphandlade entreprenör. De fick hjälpa till med att snickra, måla och på andra sätt förfinna utemiljön på området. Entreprenören får på detta vis möjlighet att inspirera till en karriär inom bygg-branschen och ungdomarna får i sin tur ett arbete, med avtalsenlig lön och utvecklande uppgifter. Tre av ungdomarna har sedan fått anställning.



I vårt nybyggnationsprojekt på Västteg och Östra Dragonfältet har det ställts krav på anställning av personal under byggtiden, som står utanför arbetsmarknaden. På Västteg har två personer fått anställning och en tredje ska påbörja sin anställningstid under 2023. På Östra Dragonfältet kommer anställningarna påbörjas under 2023.

En del av hållbara upphandlingskrav kopplat till ekologisk hållbarhet har varit att vi deltar i ett utvecklingsprojekt tillsammans med IVL och totalentreprenör för att klimatberäkna renoveringsåtgärder. Det arbetet är nu klart och vi tillsammans med 6 andra fastighetsägare i Sverige har med ledning av IVL bidragit till en vägledning som heter "Klimatkrav till rimlig kostnad för ROT-projekt" som finns att läsa mer om på IVL:s hemsida.

En annan del av de ekologiska hållbarhetskraven har varit att utvärdera optioner med klimatreducerad betong som har en reducerad klimatbelastning upp till cirka 45 procent jämfört med traditionell betong. Under 2022 har vi i nyproduktionsprojektet på Östra Dragonfältet använt cirka 1228 kubik klimatreducerad betong motsvarande 120 st betongbilar. Tillsammans med entreprenören har vi sett att den klimatreducerade betongen går bra att använda då den håller samma kvalitet och användbarhet.

Vi har i alla nyproduktionsprojekt ett upphandlingskrav som handlar om att allt byggmaterial som inte blir använt i projektet ska sorteras för att sedan i första hand gå till återbruk eller återvinning och sista hand deponi eller brännbart.

I dagsläget är det svårt att få till en stor andel material som går till återbruk då det inte finns ett större system för detta. Återvinning är däremot mer vedertaget och vilka material som går att återvinna utvecklas hela tiden. Nu finns exempelvis processer som möjliggör återvinning av isoleringsspill och gipsspill, som tidigare gick till deponi. I våra nyproduktionsprojekt för 2022 så gick 70 procent till återvinning och 30 procent sorterat som blandat restavfall eller deponi. En försvinnande del gick till återbruk och räknas därför inte upp.

Ett hållbart boende

År 2022 kunde vi starta upp och slutföra projektet Hållbara tillsammans efter att restriktionerna för Covid -19 slutade gälla. Syftet med projektet var att utbilda och föra dialog med våra hyresgäster om vad ett hållbart boende är, vad de själva kan bidra med och vad vi som hyresvärd kan bidra med.

Det handlade bland annat om hur man källsorterar och kan öka trivseln i sorteringsrummen, hur det fungerar i tvättstugan och att tvätta smart, att förebygga och felanmäla vattenskador i sin lägenhet och hur man kan städa sitt hem på ett mer hållbart sätt.

För att nå fler av våra hyresgäster så projektanställde vi två flerspråkiga informatörer som under några månader arbetade med att informera våra hyresgäster utanför de sju sorteringsrummen på Geografigränd och Matematikgränd på Ålidhem.



Vi planerar att göra detta igen på fler bostadsområden under 2023 då det blev uppskattat av våra hyresgäster och vi såg att det behövs mer fokus och bra dialog kring hur man som hyresgäst kan bo på ett mer hållbart sätt.

Mobilitet ingår också som en viktig del i ett hållbart boende. Under 2022 arbetade vi intensivt med en parkeringskartläggning där vi med hjälp av experter inom mobilitet fick fram mobilitetsprofiler för våra olika bostadsområden. Mobilitetsprofilerna kommer att ligga till grund för hur vi ska planera och arbeta framåt med att utveckla möjligheterna att till exempel vara med i en bilpool och göra det mer attraktivt att välja cykeln som transportsätt.

Samarbete för integration

Under året har vi satsat på att förbättra utemiljön på Östra Ersboda för att gynna integration och gemenskap på området. Vid kvartersgården på Spanngränd har det färdigställts en ny



stor uteplats med odlingslådor, växter och ytor för samvaro. Den invigdes i år med en stor kvarterssammankomst där många från området deltog. En viktig aktivitet på området kommer att bli vår fortsatta samverkan med ABF med fokus på odling och matlagingskurser för kvinnor med invandrarbakgrund. De kvinnor som deltog i årets kurs har också fortsatt att träffas efteråt.

Under sommaren anställde vi tre ensamkommande ungdomar från Ukraina. De hjälpte till att förbättra utemiljön på våra områden.

Sociala projekt och samarbeten har en viktig roll

Bostaden har fortsatt att stötta kultur- och integrationsprojekt. Att få fler hyresgäster och umebor in i gemenskapen är vårt främsta mål med våra samarbeten med olika föreningar. Vi stöttar Junis kompiskvällar två gånger i veckan på Älidhem och Ersboda och tillsammans med Umeå FC har vi en

vinterakademi där ungdomar på Ersboda kan komma och träna fotboll två gånger i veckan under november till mars. Ofrivillig ensamhet är en ohälsfaktor och där finns vi med i projektet "Vara med" och stöttar Frivilligcentralen. Bakfickan hjälper utsatta människor i Umeå och vi stöttar ekonomiskt för att kunna hjälpa och det senaste året har behovet ökat då ukrainska flyktingar behöver hjälp. IFK Umeå Badminton gör många kostnadsfria aktiviteter för unga som vi stöttar. För familjer som har det extra tufft finns våra sociala fonder dit familjer kan ansöka för att barnen ska kunna vara aktiva inom Ersboda SK och GUIF. Stiftelsen Läxhjälpn har tillsammans med oss en Läxhjälpgrupp på Ersängsskolan som hjälper högstadiel elever att få gymnasiebehörighet.



Insatser för rättvisare uthyrning gav resultat

Bostaden har de senaste åren satsat mer resurser för att minska antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder. Genom studentprövningar samt utredning om olovlig andrahandsuthyrning har vi återtagit 167 hyreskontrakt under 2022.

Av dessa gällde 65 olovliga andrahandsuthyrningar och 102 studentprövningar. För oss är det av största vikt att förmedla bostäder på ett rättvist sätt till de som står i vår kö.

Med hänsyn till pandemin som fortsatte några månader in på året 2022 har vi också visat överseende, inga hyreskontrakt har sagts upp på grund av exempelvis inställda kurser så länge studieintyg har funnits.

Stärkt trygghet

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

En satsning som vi upplever gett god effekt på våra hyresgästers känsla av trygghet är trygghetsvandringar tillsammans med representanter från Umeå kommun, polisen, BRÅ och hyresgäster. På dessa vandringar undersöker vi vilka platser som behöver förbättras för att stärka tryggheten. Förutom mer belysning kan det handla om att identifiera mörka partier, otrygga passager, övervuxna buskage och entréer. Majoriteten av våra entréer har nu fått installerat låsfunktion som gör att portarna är låsta 24 timmar alla dagar året runt. Områden som kvarstår är Holmsund och Obbola.

Under 2022 kunde vi genomföra 4 stora trygghetsvandringar som omfattade 14 kvartersområden på Ålidhem, Västra Ersboda och Nydalahöjd.

Rent och snyggt på våra områden är en av de viktigaste faktorerna för att skapa trygghet och har under lång tid varit en viktig princip och är fortsättningsvis ett prioriterat arbete. Vi ronderar kontinuerligt med vår personal för att säkerställa trygga och säkra områden. På ronderingarna kollar vi bland annat efter klotter, överblivna cyklar, om det finns skadegörelse och hur gårdssäkerheten ser ut.

Årets kundundersökning visar att våra insatser gett gott resultat. Från redan höga nivåer förbättrar vi vårt trygghetsindex med 2 procent till 85,6 procent jämfört med fjolåret.

Arbete med brandsäkerhet

Under året har vi påbörjat arbetet med att byta ut alla brandvarnare och kontrollerar att alla våra lägenheter är utrustade med en brandfilt. Vi har ungefär 25 tusen brandvarnare som vi byter ut med 10-årsintervaller. Det gör vi för att öka tryggheten med att en brand kan upptäckas i rätt tid.

Ställningstagande mot våld i nära relationer

Bostaden fortsätter arbetet med att förebygga och förhindra våld i nära relationer. Vi upprätthåller det förebyggande arbetet genom att ha fortsatt dialog och erfarenhetsutbyte i våra nätverk. Under året har vi fortsatt utbildningen av personal gällande Huskurage som är ett led i vårt arbete för att motverka våld i nära relationer, något som enligt polisen har gett dokumenterad effekt. Mats Bäckström på Polisen i Umeå säger att de kan se i de anmälningar som kommer in att Bostadens information ger resultat. Flera av anmälningarna vittnar att det är just tack vare informationen som man valt att agera och anmäla.

Den 25 november är Orange Day, starten för en 16 dagar långa kampanj där Bostaden är en av flera aktörer som agerar. Likt tidigare år tog vi tydlig ställning mot våldet och visade det bland annat genom att lysa upp vårt ståtliga huvudkontor Moritzska gården i orange.

Nådde vi målen för hållbarhet och samhälle?

Antal återvunna felaktiga kontrakt per år

Genom studentprövningar samt utredning om olovlig andrahandsuthyrning har vi återtagit 167 hyreskontrakt under 2022.

Mål: ≥ 200 st

Resultat: 167 st

Antal integrationsskapande åtgärder/år

Invgivning av Spanngränd, odlingskurs på Spanngränd, matlagning för utlandsfödda kvinnor på Spanngränd med ABF, heldag med världens mat på Spanngränd, Umeå orienteringsklubb och SFI, Junis och aktiviteten Kompiskvällar, Låxhjälpen, Fotbolls-vinterakademi med UFC, Miljörumsprojekt på Ålidhem, "Hållbara tillsammans Bostaden" med flerspråkiga informatörer.

Mål: ≥ 4 st

Resultat: 9 st

Trygghetsindex (%)

Vi har under året genomfört trygghetsvandringar på Nydalahöjd, Västra Ersboda och fem kvarter på Ålidhem. Kontinuerligt arbete och aktiviteter med trygghetsförbättrande åtgärder såsom belysning, gallring och beskärning av växtlighet, rent och snyggt samt låsning av entréer. Fortsatt samverkan Umeå BRÅ.

Mål: ≥ 80 %

Resultat: 85,6 %

Energianvändning

År 2022 var energianvändningen på 125 kWh/kvm Åtemp och år. En klar förbättring mot 2021 då energianvändningen blev 130,3 125 kWh/kvm. Elanvändningen har under år 2022 fortsatt att minska. Bostaden har minskat användningen 4 år och med cirka 4 miljoner kWh årligen, vilket genererar stora kostnadsbesparingar.

Mål: ≤ 126 kWh/kvm

Resultat: 125 kWh/kvm

Minska fossila utsläpp årligen, interna transporter (%) (Jämförelseår 2017)

Vi fortsätter att tanka HVO100 och har bytt ut tre fossilbilar till elbilar under året. Vi har även effektiviserat körningar med tyngre arbetsfordon.

Mål: ≥ 45 %

Resultat: 78 %

Minska CO₂e-utsläpp, procent per år (Jämförelseår 2019, 74 000 ton)

Den totala klimatpåverkan för Bostaden har beräknats utifrån en miljöspendanalys och har visat sig vara väldigt svår att följa upp på ett systematiskt och rättvisande sätt. Därför kan vi inte i årets redovisning redovisa hur mycket vi minskat klimatpåverkan i procent. Däremot har vi gjort många aktiva val som vi kan verifiera en minskad klimatpåverkan utifrån faktiska åtgärder. Några av dem är att vi börjat använda klimatreducerad betong, minskat energianvändningen, bidragit till ökat återbruk och ökat antalet fordon med eldrift i våra interna transporter. Sammantaget har vi reducerat klimatpåverkan med minst 300 ton CO₂e som vi kan verifiera.

Mål: ≥ 6 %

Resultat: -

Klimatsmart boende (antal aktiviteter/år)

"Hållbara tillsammans Bostaden" är genomfört på Ålidhem där vi projektanställde två informatörer med bred språkkunskap för att nå många av våra hyresgäster som inte kan ta del av den kommunikation eller kunskap på svenska vi förmedlar under tiden de bor hos oss eller vid inflyttning. Vi har även genomfört en stor parkeringskartläggning som lett till att vi fått fram mobilitetsprofiler för våra bostadsområden som kommer ligga till grund för att ge fler möjligheter och incitament att välja hållbarare sätt att transportera sig.

Mål: ≥ 3 st

Resultat: 2 st

Återanvändning, materialåtervinning och annan återvinning av icke-farligt bygg- och rivningsavfall, vikt-procent

Vi kan i dagsläget bara få in kvalitetssäkrad data för materialhantering från våra nyproduktionsprojekt som kommer att representera årets resultat. 4 % av allt byggmaterial i våra nyproduktionsprojekt inrymmer fraktionerna farligt avfall och deponi. 26 % är osorterat material som gått till energiåtervinning men som kan innehålla felaktigt sorterat material tillhörande en fraktion som i stället skulle kunnat gå till materialåtervinning eller annat. På grund av detta räknas den inte som en ren energiåtervinning och drar ner viktprocenten till 70 %.

Mål: ≥ 70 %

Resultat: 70 %

Andel kartlagda och åtgärdade fastigheter (ca 180 st) utifrån klimatrisker, procent per år

Inga fastigheter är ännu kartlagda men vi arbetar tillsammans med expertis med att ta fram en metod och hur vi ska implementera klimatriskbedömningar i ordinarie arbete med planerat underhåll och nyproduktion.

Mål: ≥ 5 st

Resultat: -



Operativa mål

- Pågående nyproduktion av lägenheter, snitt per år över tid
- Antal färdiga planer för befintliga fastighetsområden, per år
- Konvertera cirka 50 procent student-enkelrum till små lägenheter på lång sikt, snitt påbörjade antal per år
- Tillkommande lägenheter för seniorer med gemensamhetslokal, snitt antal per år
- Antal nya uthyrningar av ungdomslägenheter, snitt antal per år
- Fastighetsunderhåll, kr/kvm

Strategier

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

Verksamhetsberättelse 2022

- Fastigheter

Boende- och samhällsutveckling för ett attraktivt Umeå

Som allmännyttigt bostadsbolag har Bostaden en viktig roll i Umeås ambition att vara 200 000 invånare till år 2050. I den målpuffyllelsen är behovet av bostäder centralt. Vi strävar efter att utveckla bostadsmarknaden och göra Umeå till en attraktiv plats att bo och leva på. En del av satsningen vi gör består av vår pågående nyproduktion av 530 lägenheter samt vårt planerade och utförda underhåll för cirka 300 miljoner. Vi bevakar och undersöker också möjligheten till nyproduktion utanför de centrala stadsdelarna. Bostaden är, genom att arbeta med långsiktig och hållbar samhälls- och boendeutveckling med och verkar för ett bättre Umeå.

Boende för alla livsskeden

En viktig del av stadsutveckling är att bygga nya bostäder för alla åldrar och livsskeden. Just nu pågår utveckling av stora byggprojekt på Västteg, Ålidhem och Östra Dragonfältet. Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick 2022 till 771 miljoner kronor. Av investeringarna avsåg 553 miljoner kronor nyproduktion. Under året har det pågått en produktion av totalt 530 lägenheter varav 125 lägenheter är inflyttade.

Nyproduktion med seniorboende plus på Västteg

Ett av Bostadens stora investeringsprojekt finns på Västteg som tar ett helhetsgrepp och vill tillgodose olika målgruppers behov i livet. Det blir ett boende med traditionella hyreslägenheter, seniorboende och ett vård- och omsorgsboende i samma kvarter. Vi bygger hållbara hus i hög energiklass, med solceller, avloppsåterutvinning och borrhål (geolager) för värme och kyla.

Seniorboende plus (för seniorer från 60 år) där man bor i funktionellt utformade lägenheter med grannar i samma ålder innebär trygghet och gemenskap. Det finns möjlighet att tillsammans med grannarna umgås i relaxavdelningen som består av träningslokal, bastu och relax. I gemensamhetslokalerna finns också orangeriet där man tillsammans kan umgås och exempelvis laga middagar.



Det finns en seniorvärd på plats några dagar i veckan som hjälper till med trivselaktiviteter och evenemang som främjar såväl den psykiska- som den fysiska hälsan.

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

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

Lägenheter på Marieberg byggs om till Seniorboende plus

Eftersom behovet av bostäder bland äldre är stort och förväntas bli än större de kommande åren fortsätter Bostadens satsning på att erbjuda boende för seniorer. Fastigheten (Igelkotten 3) på

Älgvägen 9 är i behov av underhåll och i samband med det utvecklar Bostaden fastigheten till ett Seniorboende plus där 61 lägenheter blir klara under 2024. Konceptet Seniorboende plus handlar, precis som i projektet på Västteg om att erbjuda ett boende med gemenskap och trygghet för de som är 60 år och äldre.

Planerade åtgärder görs i form av nytt yttertak, fasadåtgärder samt nya fönster. Utöver detta så utförs energieffektiviseringar, hållbarhetsinsatser, inglasning av balkonger samt trivsel- och trygghetsåtgärder. Bostaden bygger samtidigt en helt ny gemensamhetslokal för hyresgästerna att disponera för allehanda aktiviteter.

Hållbarhet är viktigt i allt Bostaden gör. Tvättstugorna byggs om och utrustas med energieffektiva maskiner och satsning görs på energieffektiviseringar såsom nytt ventilationsaggregat, ny värmeundercentral och all ny belysning är LED. Energieffektivisering sker via injusterade system på värme och ventilation. För att få hållbara boendemiljöer genomförs åtgärder för att förbättra inneklimatet (värme och ventilation) och även



Ljuddämpande åtgärder i trapphus och lägenheter. Tillgängligheten till och i huset förbättras där även insatser görs för syn- och hörselnedsättning i form av hörslingor, kontrastmarkeringar samt tydlig skyltning. Det nya sorteringshuset skapar bättre förutsättningar för källsortering, ökad tillgänglighet samt ökad trygghet. Projektet genomsyras av återbruk där målet är att minimera avfallet och öka cirkulariteten. Det kan handla om att återbruka exempelvis vitvaror, badkar, WC-stolar, blandare, innerdörrar med mera.

Nya bostäder på Östra Dragonfältet med nytt koncept

De nya lägenheterna på Östra Dragonfältet innebär en fortsättning på Bostadens satsning på hållbart boende, med hus i hög energiklass, solceller och avloppsåtervinning.

Bostaden bygger flerfamiljshus med 144 hyreslägenheter på Östra Dragonfältet – ett mycket attraktivt läge i centrala Umeå. Boende uppmuntras till en hållbar livsstil genom en enkel, trygg och bekväm cykelparkering i garage, laddningsplatser för elbilar, en

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

Lägenheterna kommer att vara ljusa och välkomnande med variation på storlek, från 1–4 rum och kök, med tyngd på rymliga 2- och 3-rumslägenheter. Helkaklade badrum, hög köksstandard och tillgång till underjordiskt garage är andra fördelar med boendet.

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

Ombyggnad av korridorsrum till små enrumslägenheter.

Samtidigt som satsning görs mot den äldre målgruppen så har Bostaden även fokus på den yngre generationen. Arbetet fortsätter med att öronmärka ungdomslägenheter för målgruppen 18–25 år och nu tillkommer en stor satsning



genom ombyggnationsprojektet på Pedagoggränd som riktar sig till studenter.

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

Projektets energiåtgärder består bland annat av bergvärme och bättre värmeåtervinning via FTX-ventilation.

Fokus ligger på att identifiera och beräkna klimatpåverkan och energianvändning, både i byggskede och drift.

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

Mariehems centrum under utveckling

Under ett antal år har Bostaden arbetat för att utveckla Mariehems centrum. Planer för såväl byggnation av

seniorboende samt vanliga lägenheter finns. I området byggs även ett parkeringsdäck med plats för cirka 70 bilar. Byggstart beräknas till 2024/2025 och området beräknas vara klart 2027. Här är målet att skapa en tilltalande bostadsmiljö som även stärker området i stort och gör det till en mer attraktiv stadsdel.

Planering för ett trähusprojekt på Ersboda

Vi arbetar med en byggherrestyrd detaljplan för att möjliggöra ett byggprojekt med stor hållbarhetsprofil där både stomme och fasader kommer att utföras i trä. Det blir två byggnader med totalt cirka 45 lägenheter i kvarteret Töreln på Ersboda.

Digitaliseringsarbetet fortsätter

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

Entreprenörers avtal är nu permanent digitala och signeras via scrive och med Bank Id.

Renoveringsprojektens digitala informationsmöten som vi startade upp under pandemin har fortsatt. Respektive informationstillfälle sändes live och där fanns möjlighet för deltagarna att ställa frågor via chattfunktionen. Dessa tillfällen har spelats in och kan ses i efterhand på projektsidan på webbplatsen.



Nådde vi målen för fastigheter?

Pågående nyproduktion av lägenheter, snitt/år över tid

530 i pågående produktion varav 124 inflyttade inklusive 17 tillkommande lägenheter på Pedagoggränd. Andra planer ligger på paus för bland annat utredningar av trafiklösningar, utvidgande av planområden, kulturhistoriska inventeringar osv. Förhoppningsvis blir utredningarna klara under våren 2023 så planarbetet kan fortsätta.

Mål: 180 st i snitt/år över tid

Resultat: Beräknat utfall utifrån pågående nyproduktion och kommande 180 st

Antal färdiga planer för befintliga fastighetsområden per år

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

Mål: ≥ 5 st

Resultat: 3 st

Konvertera cirka 50 procent studentenkärlrum till små lägenheter på lång sikt (snitt påbörjade antal/år). 2800 rum jämförelseår 2020

Första etappen på Pedagoggränd påbörjad med konvertering av 274 enkelrum till små lägenheter samt tillskapande av 34 nya lägenheter i tidigare gemensamt kök och matrum. 244 lägenheter är inflyttade varav 20 är nytillkommande lägenheter.

Mål: ≥ 160 st

Resultat: 137 st

Tillkommande lägenheter för seniorer med gemensamhetslokal (snitt antal/år) Snitt räknat från och med 2020

På Västteg pågår nyproduktion av 137 seniorlägenheter med gemensamma lokaler. På Marieberg (Älgvägen) pågår ombyggnation av 61 lägenheter och en tillbyggnad av en gemensamhetslokal. Från 2020 har det via ombyggnationer tillkommit 33 lägenheter på Axtorpsvägen, 79 lägenheter på Himlastigen, 26 lägenheter på Parkgatan och 36 lägenheter på Hemgården (Storgatan).

Mål: 50 st

Resultat: 87 st

Antal nya uthyrningar av ungdomslägenheter (snitt antal/år)

Under året har ytterligare 98 st ungdomslägenheter tillkommit och hyrts ut.

Mål: 100 st

Resultat: 98 st

Fastighetsunderhåll, kr/kvm

Efter försäljningen 2017 har vi kunnat ökat det planmässiga underhållet successivt och under året genomförde vi projekt för drygt 300 mkr. Under 2022 har det varit en kraftig indexhöjning, vilket har påverkat alla våra underhållsprojekt. För att se hur det påverkat projektportföljen infördes månadsvis indexuppdateringar och flera avstämningar av projekten.

Mål: 320 kr/kvm

Resultat: 341 kr/kvm

Våra projekt i korthet

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

Nyproduktion

Västteg

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

Bostadstyp: blandade boendeformer

Antal lägenheter: 106 hyresrätter, 138 Seniorboende Plus, 120 platser vård- och omsorgsboende

Byggstart: 2021

Beräknat klart: 2024

Östra Dragonfältet

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

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 144

Byggstart: 2020

Beräknat klart: 2024

Magistervägen, Ålidhem

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 286

Byggstart: 2020

Beräknat klart: 2023

Parkeringshus: 400 platser (färdigt 2021)

Pågående detaljplaner

Mariehems centrum, Mariehem

Bostadstyp: Seniorboende

Antal lägenheter: 120

Byggstart: 2024/2025

Beräknat klart: 2027

Ålidhem, Ålidbacken

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 120

Byggstart: 2025

Beräknat klart: 2029

Hagaborg, Haga

Bostadstyp: Seniorboende, Lägenheter, Vård och omsorgsboende

Antal lägenheter: 220

Byggstart: 2025

Beräknat klart: 2028

Törelvägen, Ersboda

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 45

Byggstart: 2024

Beräknat klart: 2025



Renoveringar

Pedagoggränd 1 A-F, Ålidhem

Antal ombyggda lägenheter: 326

Projektet påbörjades 2021 och under 2022 färdigställdes 137 st micro lägenheter, 10 st 1or och konverterade 18 st matrum till lägenheter. Under 2021 påbörjades ombyggnation av studentkorridorer till mindre lägenheter med eget kök - en boendeform med hög efterfrågan. 18 befintliga ettor renoveras samtidigt som 274 studentrum samt korridorernas gemensamhetsytor byggs om till att tillsammans bli totalt 326 små lägenheter.

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

I konceptet byggs en större gemensamhetslokal som ersättning för de bortbyggda matrummen i respektive korridor

Färdigt: 2023

Pedagoggränd 5 A,7 A,9 A, Ålidhem

Antal ombyggda lägenheter: 259

En fortsättning med ombyggnad av enkelrum till små ettor. Projektet upphandlades i slutet av 2022 och utförs i form av en entreprenad i samverkan. I övrigt byggs projektet som en etapp två av de påbörjade ombyggnationerna på Pedagoggränd 1A-F. I projektet ingår även en del lokaler som byggs om eller renoveras. Under ombyggnationen evakueras alla hyresgäster.

Ystarvägen 1-128, Ersboda

Antal lägenheter: 92

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

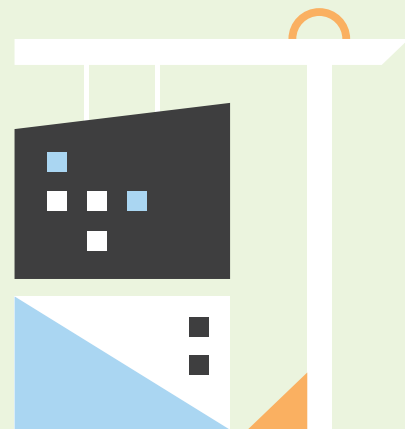
Färdigt: 2022

Ryttargatan 8-12, Väst på stan

Antal lägenheter: 17

På Ryttargatan 8-12, Väst på stan, har vi renoverat våtutrymmet med nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2022



Ostvägen 151-157, Västra Ersboda

Antal lägenheter: 140

Projektet påbörjades 2021.

På Ostvägen 151-157, Västra Ersboda, har vi renoverat trapphusen med nya ytskikt, postboxar samt ny belysning.

Färdigt: 2022

Mariehemsvägen 5 A-N, Mariehem

Antal lägenheter: 87

Projektet påbörjades 2022.

På Mariehemsvägen 5 A-N, Mariehem, har vi bytt ut el central, elkablar, eluttag och bytt ut armaturer.

Färdigt: 2023

Hällvägen 7A-31B, Sävar

Antal lägenheter: 32

Projektet påbörjades 2022.

På Hällvägen 7A-31B, Sävar, uppgraderar vi underdimensionerad bergvärme (för få borrhål) samt ersätter befintligt med nytt.

Färdigt: 2023

Storgatan 22 D, Väst på stan

Antal lägenheter: 19

På Storgatan 22 D, Väst på stan, har vi renoverat våtutrymmet med nya ytskikt, vattensäkring. Uppdaterat avloppsstammar i form av relining.

Ett av flera projekt som blev förskjutet på grund av Covid-19.

Glutens väg 2-8, Tunnelbacken

Antal lägenheter: 111

Projektet påbörjades 2022.

På Glutens väg 2-8, Tunnelbacken, håller vi på att renovera våtutrymmet med nya ytskikt, vattensäkring samt nya avloppstammar.

Ett av flera projekt som blev förskjutet på grund av Covid-19.

Färdigt: 2023

Teaterallén 68A-104C, Umedalen

Antal lägenheter: 223

På Teaterallén 68 A-104 C, Umedalen, har vi haft ett stort ommålningsprojekt med delvis panelbyte och balkongreparation.

Färdigt: 2022

Hinkgränd 50-96 & Krukgränd 1-45, 317-361, Östra Ersboda

Antal lägenheter: 114

Projektet påbörjades 2022.

På Hinkgränd 50-96 och Krukgränd 1-45, 317-361, Östra Ersboda har vi haft ett stort ommålningsprojekt med delvis panelbyte

Färdigt: 2023

Södra Slevgränd 2-222, Östra Ersboda

Antal lägenheter: 105

Kulvertbyte för hela kvarteret på grund av många läckage.

Färdigt: 2022



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

Antal lägenheter: 352

Projektet påbörjades 2021.

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

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

Färdigt: 2022

Björnvägen etapp 3-4 badrumsrenovering, Marieberg

Antal lägenheter: 173

Projektet Marieberg upprustning av våtutrymmen påbörjades år 2018 och taktade på bra tills Covid-19, vi blev tvungen att avbryta ungefär halvvägs genom de olika etapperna. År 2022 påbörjades projektet igen och blev klart.

Färdigt: 2022

Rullstensgatan 2-10, 174-180, Istidsgatan 42-44, Nydalahöjd

Antal lägenheter: 528

Projektet påbörjades 2019.

Byte av centralt ventilationsaggregat samt nya flätkåpor.

Färdigt: 2022

Rullstengatan 11-27, Nydalshöjd

Antal lägenheter: 243

Projektet påbörjades 2022.

Byte av centralt ventilationsaggregat samt nya fläktkåpor

Färdigt: 2023

Skravelsjövägen & Kravattvägen, Röbbäck

Antal lägenheter: 136

Byte av lägenhetsaggregat och spiskåpa.

Färdigt: 2022

Sönkmyrvägen 5-33, Röbbäck

Antal lägenheter: 26

Projektet påbörjades 2022.

På Sönkmyrvägen 5-33 i Röbbäck håller vi på att ersätta elvärme med fjärrvärme samt byter även lägenhetsaggregat

Färdigt: 2023

Glutens väg 9, Tunnelbacken

Antal lägenheter: 96 enkelrum med korridorkök samt några 1or

Punkthus från år 1964 med självdrag. Vi valde att bygga om ventilationen från självdrag till ett FTX-system, insatsen resulterar i bättre ventilation i lägenheterna samt bra energiåtervinning. För att möjliggöra detta gjordes även hela taket om, som även låg i tiden.

Västra idrottsallén 4, Haga

När kommunen valde att lämna Hagaborg så valde Bostaden att se vad som var möjligt i detaljplan för att skapa något nytt och optimera ytan. Tyvärr har arbetet med detaljplanen dragit ut på tiden. Då vi hade en tom lokal blev det självklart för oss att hjälpa kommunen med ett flyktingboende för de som kommer från Ukraina. Möjlighet att rymma 196 personer i lägenheterna. I samma fastighet har vi även haft lägenheter som av olika anledningar har nyttjas till evakueringslägenheter. Då behovet av fler lägenheter för flyktingar ökade valde vi att även låta kommunen nyttja dessa 14 lägenheter som flyktingboende.

Färdigt: 2022

Sjöfruvägen 161, Tomtebo

Vi har haft ett renoveringsprojekt tillsammans med kommunen på Sjöjungfruns äldreboende för att befintlig verksamhet ska kunna bedrivas. Projektet bestod av bland annat av att byta flera kök, uppdatera korridorbelysning, passagesystem, brandlarm och byte av lägenhetsdörrar.

Energi

År 2022 var energianvändningen på 125 kWh/kvm Atemp och år. En klar förbättring mot 2021 då energianvändningen blev 130,3. Elanvändningen har under år 2022 fortsatt att minska. Bostaden har minskat användningen 4 år och med cirka 4 miljoner kWh årligen, vilket genererar stora kostnadsbesparingar.

Att målet 2022 var lågt satt till 126, ner drygt 4 kWh/kvm mot 2021 berodde främst på två faktorer:

- SMHI Fastigheter bytte normalperiod från 1981-2010 till 1991-2020 vid månadsskiftet mars/april 2022. Vidare så ändrade man även typhuset som beräkningarna baseras på. Det nya huset har ett lägre uppvärmningsbehov eftersom medeltemperaturen har ökat 0,5 grader C under perioderna. Utfallet av detta var att i Umeå fick vi en lättnad på cirka 2-2,5 % vilket genererar en sänkning av nyckeltalet med cirka 2,5 kWh/kvm.
- Vi har under året börjat mäta elen till våra större parkeringar. Detta för att kunna följa upp elanvändningen bättre över tid i och med införandet av elbilar. Dessutom är elanvändningen till motorvärmare väderberoende. Bedömningen är cirka 0,5 - 1 kWh/kvm. Vi använder en schablon på 250 kWh/år per motorvärmare där vi inte har separat mätning.

Trots faktorerna ovan så har Bostaden minskat energianvändningen med cirka 2 kWh/kvm genom optimeringar, ombyggnationer, effektiviseringar och nyproduktion. I faktiska tal har vi minskat vår värmeanvändning med dryga 2 miljoner kWh och 800 000 kWh el under 2022 jämfört med 2021.

Verksamhets- berättelse 2022

- Medarbetare och organisation

Medarbetarna är Bostaden

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

En hållbar arbetsplats

Året började i pandemi, med restriktioner, distansarbete för alla som hade möjlighet och rekordhög sjukfrånvaro på grund av covid-19. Målen för sjukfrånvaro har inte uppnåtts och vi ser att det framför allt är korttidsfrånvaron för de yrkesgrupper som inte kan arbeta hemifrån som ökat.

Under februari började samhället succesivt att öppnas upp och vi påbörjade en återgång för de som arbetat på distans, återinförde möjligheten till fysiska möten, tog bort krav på munskydd och begränsningar i fysiska besök med mera. Vissa delar av den omställning som coronapandemin innebar har vi valt att behålla. Vi arbetar idag mer digitalt, inte minst hålls många möten digitalt vilket innebär att vi kan resa betydligt mindre än innan pandemin.

God hälsa och arbetsmiljö skapar förutsättningar för att kunna prestera på jobbet och samtidigt ha en meningsfull fritid. Vi vill jobba utifrån ett helhetsperspektiv för att skapa ett hållbart arbetsliv för alla medarbetare. Från hur de själva kan värna om sin egen hälsa till en god arbetsmiljö som präglas av trygghet såväl socialt, organisatoriskt som fysiskt. Vi har ett generöst friskvårdsbidrag





Operativa mål

- Sjukfrånvaro (%)
- Medarbetarindex
- Könsfördelning, andel kvinnor i företaget (%)
- Medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare (%)
- Trovärdighet, Respekt, Rättvisa

Operativa mål

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

och ett bidrag till sjukvårdskostnader. Under hösten arrangerade vi en friskvårdsdag utomhus med ett stort urval av prova-på aktiviteter. En viktig aspekt av dagen är också att vi träffas och umgås utanför våra yrkesroller, i träningskläder. Alla medarbetare har erbjudits en hälso- och arbetsmiljöprofil på företagshälsovården, med enkät, provtagning och hälsosamtal. Under året har 95 procent av kostnaderna för företagshälsovård lagts på förebyggande åtgärder. Chefer och skyddsombud har kompetensutvecklats i arbetsmiljöfrågor och alla medarbetare som önskat har fått gå en utbildning i förebyggande stresshantering.

Den översyn av rutiner och processer inom arbetsmiljön som påbörjades 2021 har fortsatt även under 2022. Riskbedömning för behov av medicinska kontroller har genomförts. Uppdaterade rutiner och mallar gällande maskinsäkerhet, körtilstånd och kompetensintyg, skyddsronder samt hot och våld har tagits fram.

Bostaden – en arbetsplats där vi gör skillnad

För sjunde året har vi mätt engagemang och förtroende hos medarbetarna med Great Place to Work. 2022 lyfte vi oss två procentenheter till 79 procent och belönades med certifieringen ”Great Place to Work”. Ett kvitto på att medarbetarna trivs och är stolta över vad vi tillsammans åstadkommer. En av de främsta styrkorna är att vi har en kultur där medarbetarna blir väl mottagna och känner att de kan vara sig själva. 88 procent tycker att Bostaden, sammantaget, är en mycket bra arbetsplats.

För att återigen stärka känslan av gemenskap inom hela företaget är det viktigt att träffas och förutom friskvårdsdagen hade vi en 1,5 dags personalkonferens med övernattnig. Det var första gången sedan pandemin startade som vi alla träffades fysiskt. I 'Fredagsprofilen' på intranätet får vi också möjlighet att berätta mer om oss själva så att vi ska lära känna varandra bättre och visa på den variation av medarbetare som finns.

Vi involverar alla medarbetare i verksamhetsplaneringen för att tydliggöra affärsplanens mål ner till respektive medarbetares arbetsuppgifter.





Mångfald

Vårt ständigt pågående värdegrundsarbete är levande och genomsyrar allt som vi gör. Det ska fungera som ett stöd och en ledstjärna för alla medarbetare.

På Bostaden respekterar vi varandras olikheter och förutsättningar – vi ser det som berikande för verksamheten. Genom att följa lagkrav och vår jämställdhets- och mångfaldspolicy vill vi lägga grunden till en trygg, inkluderande och tillitsfull miljö. Vår policy är integrerad i verksamhetens alla delar och säger tydligt att våra medarbetare ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. För att hitta svagheter i organisationen och genomföra rätt åtgärder genomfördes en enkätundersökning om jämställdhet och mångfald med fokus på möjligheten att kombinera arbetet med föräldraskap. Vi kan utifrån den se att cheferna uttrycker sig positivt till föräldraledighet och försöker underlätta att få ihop livspusslet.

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

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

Kompetens

För att våra medarbetare ska ges möjlighet att utvecklas och växa inom sin yrkesroll i takt med vår omvärld arbetar Bostaden aktivt med en kontinuerlig kompetensutveckling. Planering av respektive medarbetares individuella behov av kompetensutveckling gör medarbetaren tillsammans med sin chef i samband med medarbetarsamtalet. Utbildningsinsatser som omfattar hela yrkesgrupper eller flera delar av företaget samordnas och under 2022 har det gällt följande utbildningar:

- HLR och första hjälpen.
- Uppföljningsutbildning i Huskurage för samtliga kvartersvärdar.
- Arbetsmiljöutbildning för samtliga chefer och skyddsombud. Förebyggande stresshantering.
- Utbildning i grannsamverkan – pilotutbildning för kvartersvärdar på östra samt norra områdena.



Vi befinner oss i en konkurrensutsatt arbetsmarknad där det är många branscher som söker samma kompetenser och medarbetare som vi. En del av vår strategi innebär att satsa på internrekrytering. Vi vill ge personer som gör ett bra arbete och trivs i företaget möjlighet att fortsätta utvecklas och få nya utmaningar. Utifrån de behov som finns och den snabba utvecklingen som sker inom vår bransch behöver vi även komplettera med nya förmågor och kunskaper. Under 2022 la vi planen för en utvecklad organisation i syfte att kunna möta förändringarna, framför allt kopplat till hållbarhet och digitalisering. Totalt innebar det rekrytering till tio nya roller inom företaget.

Efter nästan tre år av mycket låg personalomsättning ökade rörligheten på arbetsmarknaden markant och sammantaget med pensionsavgångar genomfördes 18 ersättningsrekryteringar. Under sommaren anställdes närmare 100 personer som vikarier, säsonganställda och ferieanställda ungdomar.

Vi vill ligga steget före och har påbörjat en övergripande kompetenskartläggning för att på bästa sätt vara förberedda för vilken kompetens vi kommer att behöva i framtiden.

För att ytterligare stärka förmågan att attrahera, rekrytera och behålla rätt medarbetare pågår ett arbete med att formulera vårt arbetsgivarerbjudande och ta fram en kommunikationsstrategi för att visa vad man får som anställd på Bostaden. Arbetet drivs av HR och Kommunikation tillsammans och medarbetare inom hela organisationen har involverats i arbetet. Utöver de förmåner som redan finns har vi kompletterat med erbjudande om förmånscykel efter förslag och önskemål från medarbetare.

Då vi identifierat en homogen åldersstruktur på chefsnivå som innebar att närmare 50 procent skulle uppnå pensionsålder inom endast något års mellanrum såg vi behov av att lägga vikt vid det vid tillsättning av nya chefer. Under året har vi så väl fått en bredare åldersstruktur som en jämnare könsfördelning bland cheferna.

Visselblåsarfunktion

Vi vill ha en öppen företagskultur där medarbetarna känner att de kan framföra sina tankar och synpunkter till den det berör. Även sådant som upplevs negativt. Det kan dock finnas situationer då det inte känns möjligt. För att förenkla för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lag, etik, moral eller Bostadens värdegrund och policyer inrättades under året en visselblåsarfunktion. På det sättet kan medarbetare, entreprenörer, leverantörer med flera lämna information och samtidigt vara garanterade anonymitet. Alla anmälningar tas emot av en extern aktör och utreds. Inga anmälningar har kommit in under 2022.



Nådde vi målen för medarbetare och organisation?

Sjukfrånvaro

Målen för sjukfrånvaro har inte uppnåtts och vi ser att det framförallt är korttidsfrånvaron och inom de yrkesgrupper som inte kan arbeta hemifrån som ökat.

Översynen av processer och rutiner för en trygg och säker arbetsmiljö som påbörjades under 2021 har fortsatt under året. Riskbedömning för behov av medicinska kontroller har genomförts. Uppdaterade rutiner och mallar gällande maskinsäkerhet, körillstånd och kompetensintyg, skyddsronder samt hot och våld har tagits fram. Chefer har kompetensutvecklat sig i arbetsmiljöfrågor.

Hälsöfrämjande insatser med bland annat gemensamhets-
skapande friskvårdsdag med utomhusaktiviteter för alla
medarbetare arrangerades under hösten. Alla medarbetare
har erbjudits en hälso- och arbetsmiljöprofil med enkät,
provtagning och hälsosamtal via företagshälsovården.

Mål: ≤ 3,5 %

Resultat: 5,17 %

Könsfördelning, andel kvinnor i företaget

Konkurrensen om kompetensen på arbetsmarknaden är
hård vilket gör det ännu svårare att hitta kandidater av
underrepresenterat kön. Vi har ändå en positiv trend och har
under året också jämnat ut könsfördelningen bland cheferna.

Mål: 35 %

Resultat: 34 %

Medarbetarindex och Medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare

Under året har vi genomfört medarbetarundersökning i sam-
arbete med Great Place to Work. Resultatet har ökat med två
procentenheter jämfört med 2021 och belönas med certifieringen
”Great Place to Work” även detta år.

Ett arbete för att ta fram ett tydligt och attraktivt
arbetsgivarerbjudande pågår där personal från alla delar
av organisationen involverats.

Medarbetarindex

Mål: ≥ 80 %

Resultat: 79 %

Medarbetare som rekommenderar Bostaden

Mål: ≥ 92 %

Resultat: 91 %

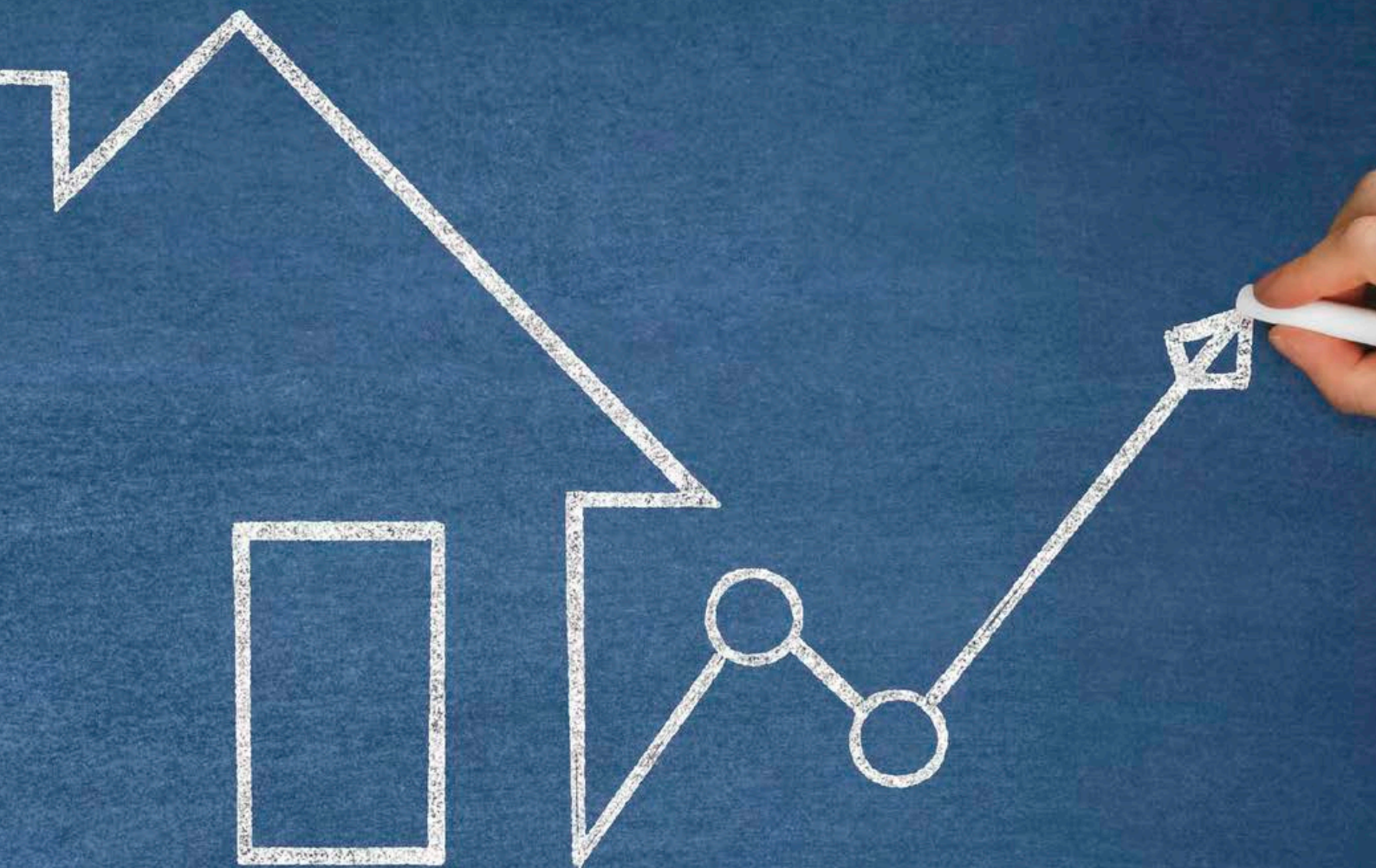
Trovärdighet, Respekt, Rättvisa

Utifrån 2021 års resultat har vi gjort insatser för att förbättra
kommunikation och information mellan ledning och
medarbetare bland annat genom kontinuerliga ledarträffar,
tydliggöra ansvarsfördelningen mellan avdelningarna och
utarbete en gemensam metodik för arbetet med uppföljning
av affärsplan och verksamhetsplan.

Mål: ≥ 76 %

Resultat: 76 % / 78 % / 78 %





Operativa mål

- Direktavkastning i förhållande till marknadsvärdet (% över tid)
- Årlig ökning av superdriftnetto (kr/kvm), (%)
- Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde (%)
- Marknadsandel hyresrätter (%)

Strategier

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

Verksamhetsberättelse 2022

- Ekonomi och finans

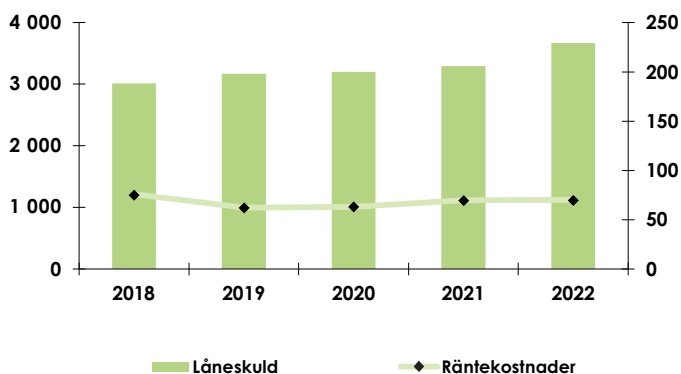
Finansiering

Räntekostnaderna är en betydande kostnadspost och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivataffärer, sker genom Umeå kommuns finanssenhet. Företaget följer ramarna för ägarens finanspolicy, som reglerar beslutanderätten, upplåningsregler, vilka finansiella instrument som tillåts samt förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån i portföljen. De största finansiella riskerna i verksamheten är refinansierings- och ränterisken. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av låneförfallen över tiden och för att minska ränterisken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

Utvecklingen av finansnettot under året

Bostadens finansnetto uppgick till -68 (-68) mkr. Under året har skulden ökat med 382 mkr, medan den genomsnittliga låneräntan sjunkit till 1,9 (2,0) procent. Allt sammantaget har det finansiella nettot minskat med 0,3 mkr.

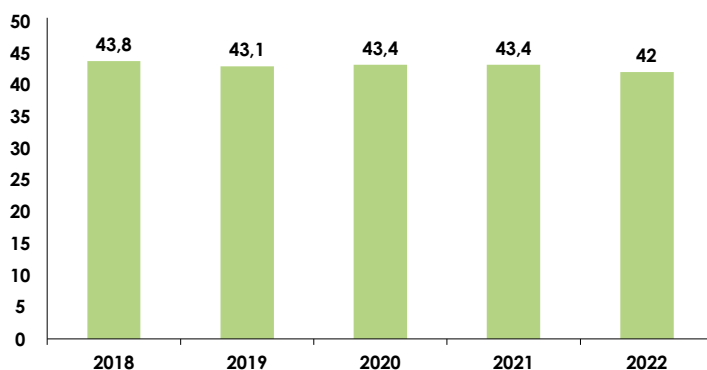
Låneskuld och räntekostnad i mkr



Soliditet

Trots hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder ligger soliditeten kvar på en hög nivå. Vid årets slut uppgick den till 42,0 (43,4) procent. Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 procent av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 24 (23) procent.

Soliditet %



Likviditet

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 2 (3) tkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 368 (250) mkr.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 200,1 (166,5) mkr. Resultatet från den operativa verksamheten följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortsatt hög 99,5 (98,9) procent. De totala hyresintäkterna har ökat med cirka 34 mkr. Större delen av ökningen härrör från resultatet av den årliga hyresförhandlingen och till nytillkomna lägenheter som färdigställts. Bostäderna står för 86 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 11 procent.

Förvaltningsintäkterna består av ersättningar från hyresgäster och andra sålda tjänster, där övervägande del är intäkter från tjänsteleverantörer i vårt öppna bredband. Den ökade intäkten under året kan förklaras av sålda IP-adresser.

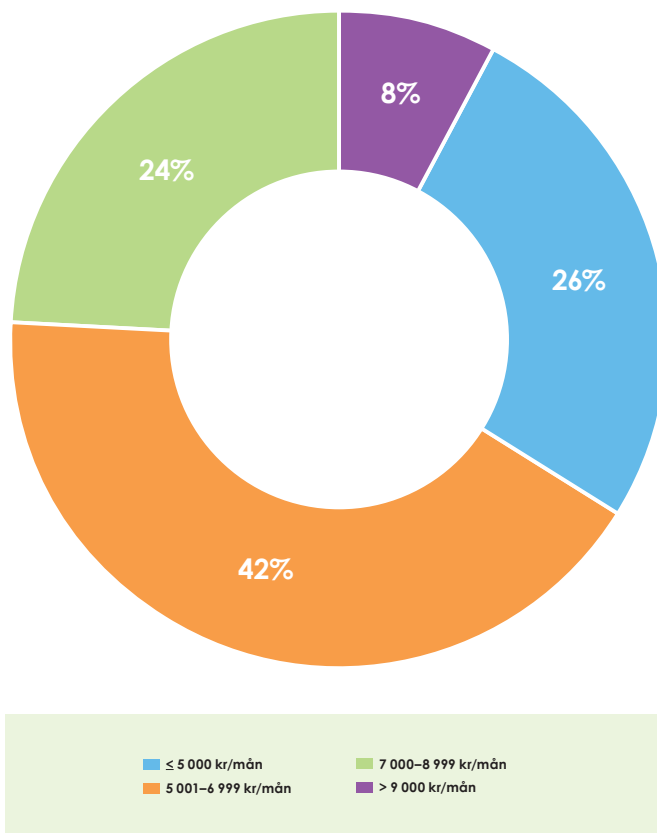
Fastighetskostnader

För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Renoveringsbehovet är stort och vi har cirka 35 procent av våra lägenheter som är byggda mellan åren 1965 och 1975. Vi har ökat de nedlagda kostnaderna för det planmässiga underhållet successivt och ligger nu på en genomsnittlig nivå av cirka 315 kr/kvm under de senaste fem åren.

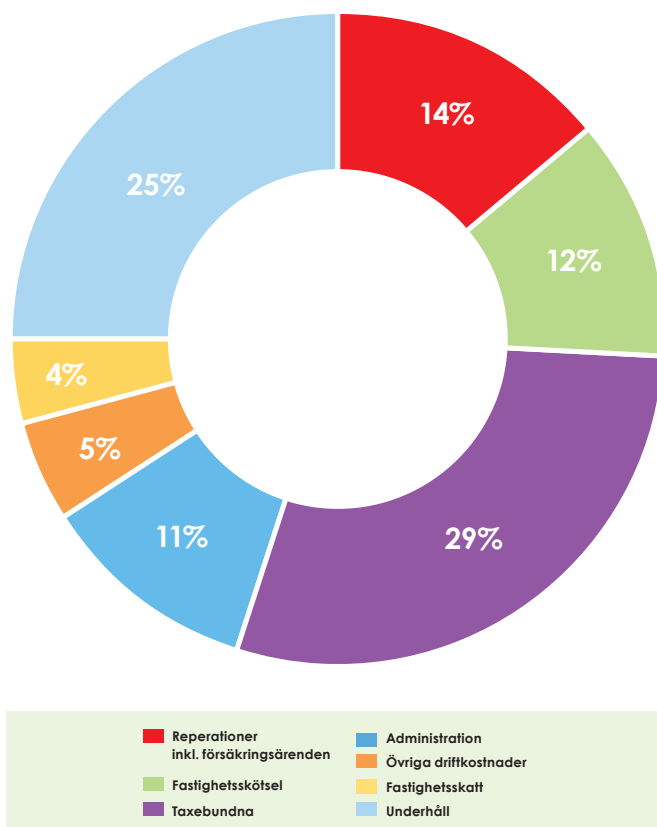
Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har ökat från 498 mkr till 511 mkr och kan framför allt förklaras av ökade kostnader för el. Taxebundna kostnader inklusive uppvärmning står för cirka 40 procent av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får därför stor genomslagskraft.



Andel lägenheter utifrån kr/mån grundhyra 2022



Fördelning av drift- och underhållskostnader



Driftnetto

Det operativa driftnettet uppgick till 469 (431) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 39,6 (38,9) procent. Direktavkastningen, dvs driftnettet före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var 3,2 (3,1) procent. Enligt ägardirektivet ska Bostadens långsiktiga direktavkastningskrav på totalt fastighetskapital vara lägst 4 procent över tid. Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på avkastningen över tid. Under den senaste sex årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,4 procent.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 13,1 (12,5) mkr, vilket motsvarar 14,6 (14,0) kr per kvadratmeter.

Förvaltningsresultat

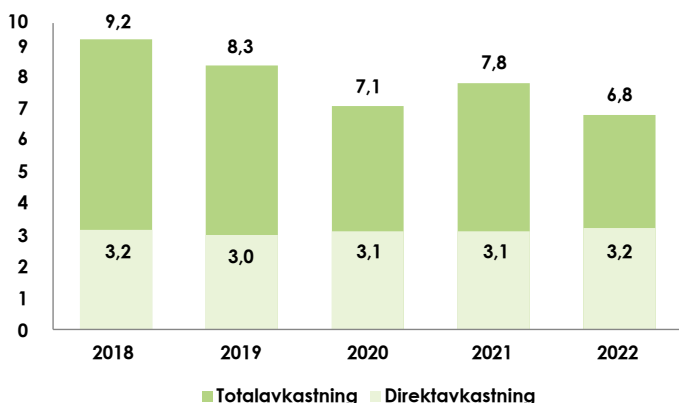
Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 200,1 (166,5) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet kan främst förklaras med ökade hyresintäkter och en engångsförsäljning av IP-adresser.

Känslighetsanalys

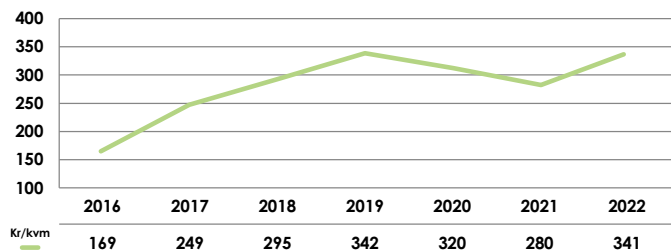
Bostadens resultat påverkas av många faktorer, både genom egna strategiska beslut men också av förändringar i omvärlden.

	Förändring +/-	Resultat i mkr
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	9,6
Vakansgrad	0,5 %	5,2
Drift inkl centrala kostnader	3,0 %	15,7
Underhåll	10 kr/m ²	9,0
Räntenivån	1,0 %	8,5

Avkastning på totalt fastighetskapital %



Utveckling av planerat underhåll kr/m²





Direktavkastning i förhållande till marknadsvärdet (% över tid)

Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på 4 % avkastning över tid. Under den senaste sex årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,4 %. Årets avkastning uppgick till 3,2 %.

Mål: 4 % över tid

Resultat: 4,4 %

Årlig ökning av superdriftnetto 1,5 % med basår 2021

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

Mål: 657 kr/kvm

Resultat: 667 kr/kvm

Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde (%)

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

Mål: ≤ 50 %

Resultat: 24 %

Marknadsandel hyresrätter (%)

Vår marknadsandel av hyresrätter inom Umeå kommun.

Mål: 46 %

Resultat: 46 %







Riskanalys

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

Omvärldsrisker

Skatter och avgifter

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

El, vatten -och värmekostnader

El – och uppvärmningskostnaden står för cirka 39 procent av driftkostnaderna och påverkas under året av temperatur och väder. Genom effektiv driftbevakning och med energieffektiviserande åtgärder försöker vi minska beroendet och därmed kostnaderna. PrISRISKEN som uppstår av svängningar i elpriset har vi begränsat genom ägandet av våra fem vindkraftverk. Genom detta kontrollerar vi cirka 60 procent av vår elförbrukning.

Extra ordinära händelser

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

Trender

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

Strategiska risker

Hyresgäster och marknad

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

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

Fastigheter

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

Nyproduktion

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



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

Driftskostnader

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

Underhåll

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

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

Hållbarhet och samhälle

Bostadens syn på hållbarhet handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska som ekologiska och sociala perspektiv. Verksamheten ska bedrivas utifrån de inriktningsmål och program som finns i de särskilda ägardirektiven. Hållbar utveckling innebär att tillgodose dagens behov på ett sätt som inte undergräver möjligheten för framtida generationer. I förvaltning och byggande ska vi alltid bidra till en hållbar utveckling utifrån vår nya hållbarhetsstrategi. Hållbara hem för alla innebär att vi måste arbeta med de sociala villkoren för Umeås invånare. Det handlar om att främja delaktighet och social sammanhållning. Vi ska verka för socialt hållbara bostadsområden genom att stödja arbetet mot segregation och för integration och utveckla trygga, säkra områden och byggnader samt forma attraktiva och sociala mötesplatser. Med den bostadsbrist som funnits under flertalet år ser vi en risk att en ”parallell marknad” kan uppstå, varför mer fokus har lagts på uppföljning av korrekta hyresförhållanden. Vårt samhälle står också inför stora utmaningar när det gäller klimat och miljö. Vi ska minimera miljöbelastningen av byggande och boende, men vi måste också hantera riskerna som följer av klimatförändringarna.

Det ekologiska perspektivet har funnits med under många år och arbetet omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgäster som planerade energieffektiviseringsprojekt i våra fastigheter. Det handlar om att miljöbelastningen av byggandet och boendet minimeras genom att forma energianvändningen utifrån framtidens energisystem och genom aktiva materialval samt anpassa verksamheten mot cirkulär ekonomi. Den ökande konsumtionen av produkter kanske är en av våra största utmaningar inom miljöområdet i världen. Ett sätt för oss att bidra till minskad konsumtion är att ge förutsättningar för hyresgäster att dela på nyttigheter mellan varandra. För att hitta en bra balans mellan de olika perspektiven är det viktigt att Bostadens syn på hållbarhet är tydligt definierad, att det kommuniceras och följs upp. De tre dimensionerna av hållbar utveckling är varandras förutsättningar och stöd. Ekologiska och sociala tillkortakommanden riskerar att förr eller senare drabba företagets ekonomi.

För att minska klimatbelastningen samarbetar vi med olika parter. Vi har utarbetat kontakter med Umeå Universitet och samarbetar koncernövergripande med både bolag och förvaltningar för att uppnå inriktningsmål och särskilda program. För att möta framtidens utmaningar ser vi nödvändigheten av att samverka med både kommunala och privata aktörer inom relevanta projekt.

Ekonomi och finans

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

Medarbetare och organisation

Genom att styra verksamheten utifrån en gemensam vision och värdegrund skapas grunden för tillit och förtroende för både ledning och medarbetare. Medarbetarnas kompetens är



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

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

Arbetsmiljö

Brister i arbetsmiljön ökar risken för arbetsrelaterad ohälsa och ökade sjuktal vilket i sin tur kan leda till ökade kostnader för rehabilitering och rekrytering. Det påverkar också bilden av företaget som arbetsgivare. Vi har bra rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet med kontinuerliga utbildningar och delegerat arbetsmiljöansvar till verksamhetschefer. Vi ser kontinuerligt över policies och rutiner för uppdatering.

Operativa risker

Informationssäkerhet

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

Inköp/upphandling

Genom väl genomarbetade upphandlingsunderlag, systemstöd och kontroll på våra avtal, har vi en effektiv process för inköp och upphandlingar. Brister i rutiner vid anskaffning av varor och tjänster kan leda till dåliga avtal, högre priser och även brott mot LOU. Det skulle innebära stora risker för överprövningar på

upphandlingar vilket då medför förseningar och ökade administrations- och konsultkostnader. Varje upphandling genomförs utifrån givna rutiner av en grupp, tillsatt utifrån vilken kompetens som krävs vid varje enskild upphandling.

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

Oegentligheter

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

Vi strävar hela tiden efter en sund konkurrens i våra nyproduktions- och större underhållsprojekt. Det gör vi genom systematiska kontroller av våra entreprenörer och fysiska arbetsplatsbesök. Vi är medlem i organisationen ”Rättvist byggande” som består av byggherrar i samverkan för sund konkurrens och brottsfria byggen. Modellen som används omfattar krav vid upphandling, kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer, oannonserade arbetsplatskontroller med uppföljning och avvikelshantering vid kontrakts- och lagbrott.

Kontrollaktiviteter

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

- Systematisk kontroll av fakturor gällande avtal, kontering och attest
- Systematisk kontroll av betalningsfiler.
- Systematisk kontroll av anbudsgivare.
- Kvalitetsuppföljning av utförda entreprenadarbeten.
- Vid rekrytering görs en kravanalys, en kravprofil och senare under processen intervju, referenstagning och personlighetstester.





Summering av nyckeltal

MEDARBETARE OCH ORGANISATION	2021	2022	Ja	Nej
Heltid %	89	92		
Deltid %	11	8		
Deltid män %	5	4,4		
Deltid kvinnor %	6	3,9		
Anställningsform, tillsvidare %	98	94		
Anställningsform, visstid %	2	6		
Medellön, kvinnor, kr/mån	34 444	36 290		
Medellön, män, kr/mån	34 781	36 154		
Sjukfrånvaro %	4,06	5,17		
Sjukfrånvaro män %	3,49	4,73		
Sjukfrånvaro kvinnor %	5,25	6,04		
Sjukfrånvaro tjänstemän %	2,40	4,07		
Sjukfrånvaro kollektiv %	4,87	5,74		
Personalomsättning %	6,2	11,83		
Kollektivanställda %	5,43	14,08		
Tjänstemän %	7,46	8,51		
Medelålder	47	47		
Medeltal antällda	168	168		
Great place to work				
Index trovärdighet %	72	76		
Index respekt %	76	78		
Könsfördelning				
Övergripande	67 % män / 33 % kvinnor	66 % män / 34 % kvinnor		
Ledning	67 % män / 33 % kvinnor	71 % män / 29 % kvinnor		
Styrelse	45 % män / 55 % kvinnor	55 % män / 45 % kvinnor		
Aktiva åtgärder mot diskriminering			x	
Antal som nyttjat friskvårdstimme	122	139		
Arbetsmiljö- & hälsosfrämjande policy			x	

FASTIGHETER	2022	2021	Ja	Nej
Följer byggvarubedömningen			x	
Giffria lekplatser			x	
Ftalafria mattor			x	
Minskad klimatbelastning från betong			x	
Dialogarbeten			x	
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel, kr	88 977 000	96 174 000		
Reparationer, kr	52 468 000	53 820 000		
Uppvärmning, kr	91 483 000	91 731 000		
El, kr	44 490 000	36 170 000		
Renhållning, kr	20 353 000	19 298 000		
Vatten, kr	47 543 000	45 826 000		
Nya lägenheter i produktion	530	650		

HYRESGÄSTER OCH MARKNAD	2021	2022	Ja	Nej
Antal lägenheter	14 611	15 105		
Lägenheter till nyanlända (Viva) och Socialtjänsten	7	33		
Lägenheter Socialtjänsten	25	33		
NKI	75	74		
Serviceindex %	85,3	86,5		
Ta kunden på allvar %	91,2	92,6		
Trygghet %	83,6	85,6		
Utemiljö %	82	83,4		
Information om vad som händer i fastigheten, t.ex. renoveringar och nybyggnation %	85,5	87,6		
Marknadsandelar (%) antal hyresrätter som ägs och förvaltas av Bostaden	46	46		
Inkassoverksamhet			x	

HÅLLBARHET OCH SAMHÄLLE	2022	2021	Ja	Nej
Byggvarubedömningen			x	
Energianvändning, förbrukade kWh	125	130		
Källsorterat material i våra soprum och miljöhus (ton)	1 136	1 209		
Växthusgasutsläpp interna transporter (personbilar) kg CO ₂ e	24 006	49 190		
Växthusgasutsläpp interna transporter (maskiner och övriga fordon), kg CO ₂ e	22 152	60 649		
Vattenförbrukning, m ³	1 280 000	1 340 000		
Produktion av förnybar energi kWh	18 300 000	19 600 000		
Textilier återbruk, kg	51 074	80 488		
Stöd mot vräkning, inkassotjänst			x	
Bosociala mål			x	
Sponsring, kr	1 234 762	899 000		
Fördelning kön				
Herr, kr	63 675	207 000		
Dam, kr	0	131 000		
Könsneutral, kr	720 687	196 000		
Senior	25 000	0		
Barn/ungdom, kr	425 400	365 000		
Fördelning idrott, kultur, övrigt				
Idrott, kr	324 505	585 000		
Kultur, kr	126 011	0		
Övrigt, kr	784 246	314 000		

EKONOMI OCH FINANS

Se bilaga Finansiell rapport 2022.

Utsikter 2023 och kommande år

2022 inleddes med den femte pandemivågen av omikronvarianten och med en geopolitisk spänning mellan öst och väst som till slut utmynnade i Rysslands anfallskrig mot Ukraina. Inflationen har tilltagit i många länder och så även i Sverige. Orsakerna är i huvudsak utbudsbegränsningar och hög efterfrågan när ekonomierna startade upp igen samt en generös finans- och penningpolitik under ett flertal år. Allt detta utmynnade i en brist på olika varor och tjänster samt betydande uppgångar i energi- och drivmedelspriserna. Riksbanken har under 2022 höjt styrräntan från 0 % till 2,5% och i februari 2023 till 3%. Ytterligare höjningar väntas i april och juni månad för att få ned kärninflationen.

Pengar är inte gratis längre vilket ett flertal fastighets- och bostadsbolag fått känna av som under några år växt med lånade pengar. Tillväxt har stått i fokus och uppskattats av investerare. Men nu har skenande inflation och stigande räntor tvingat många företag till reträtter genom försäljning av tillgångar. I den miljö vi befinner oss nu är företag som bygger värden över tid med en stabil intjäning och stark balansräkning allt viktigare. Bostaden har en stark balansräkning med en belåningsgrad på endast 24 % och en stabil intjäning.

Kostnaden för byggmaterial har ökat med 13,7 % under året. Ökningen har varit högre men vi ser en avmattning i prisbilden på de varor som stigit mest som stål och trävaror. Byggkostnadsindex för flerbostadshus ökade med över 15 % under 2022. Den största kostnadsökningen har varit för byggherrekostnader som ökat med hela 39 % där den främsta orsaken är kraftigt ökade räntekostnader. Bostaden har fått ökade kostnader i våra pågående nyproduktionsprojekt till följd av att byggkostnadsindex stigit under året. Vi ser även fallande fastighetspriser till följd av ökade avkastningskrav på marknaden under sista kvartalet. Det sammanslaget gör att vi bedömer att nyproduktioner av bostäder kommer att minska med 50–70 procent de kommande åren, vilket är olyckligt när vi på många orter i Sverige och även i Umeå har en bostadsbrist. De bostadsprojekt som pågår i Umeå kommer att slutföras men det råder en osäkerhet vilka som kommer att starta de kommande åren.

Sammanfattningsvis finns det flera osäkerhetsfaktorer som kan påverka utvecklingen de kommande åren. Några positiva signaler är att fraktpriserna är tillbaka på nivåer som gällde före pandemin och gaspriserna i Europa har fallit tillbaka kraftigt, vilket kan minska prisökningstakten.

Det skulle vara önskvärt med nya reformer inom bostadspolitikerna för att byggande snabbt ska komma tillbaka till de senaste årens relativt höga byggtakt. Frågor som diskuteras för att göra nyproduktionen av hyresrätter billigare är borttagande av LOU, lagen om offentlig upphandling, som gäller för Allmännyttiga bolag. Undersökningar har visat att LOU driver upp kostnaderna med 8–10 procent. Ett annat förslag som diskuteras är att införa en låg moms på hyran. Det har nu möjliggjorts av EU som i april månad reviderar sitt momsdirektiv. Det öppnar upp för Sverige att sätta en låg moms på hyran, vilket gör det möjligt att lyfta full moms på produkter och tjänster i vår verksamhet.

Vi bedömer att det volatila läget i ekonomin kommer fortsätta under 2023 och att det sannolikt kommer ta fram till slutet av 2024 innan ekonomin i världen har stabiliserats och övergår till ett normalt läge. Det innebär att vi kommer fortsätta verka i en omvärld med stora svängningar. Vår bedömning är att tillväxten som vi sett i bostadsmarknaden de senaste åren markant kommer att avta. Bostadsutvecklare med i huvudsak nyproduktion av bostadsrätter och småhustillverkare får några tuffa år med vikande efterfrågan. Hyresrätten som boendeform klarar sig generellt sett bättre än andra upplåtelseformer när vi går in i en lågkonjunktur.

Umeås starka befolkningstillväxt väntas fortsätta kommande år, vilket medför ett ökat behov av bostäder. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt

hög och vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms även fortsättningsvis som låga trots det osäkra läget.

Umeå har en ambition om ett högt bostadsbyggande på närmare 2 000 bostäder per år. Under 2022 uppgick antal färdigställda bostäder till nästan 1 000 bostäder. Vår bedömning utifrån hushållssammansättningen är att behovet är närmare hälften av ambitionen över tid. I det längre perspektivet kommer Umeå att uppnå den byggtakten men de närmsta åren kommer bostadsproduktionen att minska. Kommunen jobbar med flera större planer för bostadsbyggande. Bostaden har också flera spännande projekt på gång som vi ser fram emot, dock med en oro för kostnadsutvecklingen och betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter. Vi behöver ha väl underbyggda investeringskalkyler och bedömningar om framtiden innan vi kan starta nya projekt.

Bostaden har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår nya affärsplan som antogs i början på året samtidigt som vår ekonomi varit stabil. Det har gett oss möjlighet att öka vårt planerade underhåll för att klara det framtida underhållsbehovet och samtidigt behålla en hög takt i nyproduktionen efter ägarens målsättning. Att marknadsanpassa vår nyproduktion efter framtida bostadsbehov innefattar en satsning på nyproduktion för gruppen äldre i form av seniorboenden.

Vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar företaget tillsammans med hyresgästerna. I vår senaste hyresgästundersökning via Aktiv Bo vann vi priset som Sveriges bästa hyresvärd för andra året i rad och belönades med en kundkristall av våra hyresgäster. Det är ett enormt lagarbete tillsammans med en fin kultur, som vuxit fram hos medarbetarna, som gör att vi lyckats vinna ett sådant fint pris.

Våra arbetsgivarerbjudanden ska vara konkurrenskraftiga och det ska finnas goda utvecklingsmöjligheter inom företaget. Att skapa tillit och förtroende för både ledning och medarbetare är nyckelfaktorer för att vi ska utvecklas och bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster.

För att klara framtida utmaningar behöver vi säkra och utveckla kompetensen och arbeta aktivt för en mer utvecklingsorienterad organisation samt förstärka strategiska områden som hållbarhet och digitalisering. Affärsutveckling inom dessa områden kommer få ökad betydelse i vår verksamhet de kommande åren.

För oss på Bostaden är det en självklarhet att arbeta långsiktigt för en hållbar samhälls- och boendeutveckling. Hållbarhet för oss handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiv. Vi satsar även på ökad samverkan med både kommunala och privata aktörer för att minska belastningen på klimatet, eftersom vi tror att samverkan ger förutsättningar för att nå bättre resultat och komma framåt snabbare.

Vår målsättning är att vara helt fossilfria till 2030 och klimatneutrala till 2040. Vår hållbarhetsstrategi kommer att leda oss in i framtidens hållbara samhälle. Där ser vi att socialt hållbara bostadsområden, materialval och cirkulära affärsmodeller kommer att bli betydelsefulla verktyg för att uppfylla vårt samhällsansvar för ett bättre Umeå. Att integrera hållbarhet i vår affärsmodell ger oss goda förutsättningar att klara framtida utmaningar och möjligheter.

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

Års- och hållbarhetsredovisning

Finansiell rapport 2022

Organisationsnummer: 55 65 00-2408





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostaden i Umeå får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022:

Ägar- och koncernförhållanden

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

Verksamheten

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

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

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



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

Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 182,9 mnkr jämfört med 1 106,9 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 200,1 (166,5) mnkr. Finansnettot uppgick till -68,0 (-68,3) mnkr och resultat efter skatt uppgick till 161,4 (123,5) mnkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 1 172,6 (1 096,6) mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 192,9 (159,2) mnkr.

Koncernens egna kapital per den 31 december 2022 uppgick till 3 053 (2 892) mnkr.

Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2022 uppgick till 2 970 (2 787) mnkr.

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

Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 848 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 1,9 (2,0) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 4,4 (4,4) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 28.

Ekonomisk översikt

Femårsöversikt för koncernen

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	1 183	1 107	1 089	1 053	1 021
Resultat efter finansnetto, mkr	200	166	150	111	143
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	394	421	375	317	301
Skuldsättningsgrad, gånger	1,2	1,1	1,1	1,2	1,1
Soliditet, %	42,0	43,4	43,4	43,1	43,8
Belåningsgrad, %	24	23	24	24	24
Direktavkastning, %	3,2	3,1	3,1	3,0	3,2
Avkastning på eget kapital, %	6,7	5,9	5,5	4,2	5,7
Låneränta vid årsskiftet, %	1,9	2,0	2,0	2,0	2,4
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,5	98,9	99,0	99,2	99,1
Medeltal antal anställda	168	168	180	176	178

Nyckeltalsdefinitioner finns i ”Tilläggsupplysningar”

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 394,6 (420,6) mnkr och från investeringsverksamheten var den -776,7 (-496,9) mnkr. Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december till 368,2 (250,3) mnkr.

Marknad

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

Vid årets slut är antalet lägenheter i koncernen inklusive gruppbestäder 15 105. Av dessa är 4 199 studentbostäder.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 174 (1 147) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser för bostadslägenheter. Lokalhyresmarknaden i Umeå kännetecknas av en stark efterfrågan framför allt gällande boende för äldre. Vakansgraden för lokaler är fortsatt mycket låg.

Hyresförhandlingar

Efter förhandling med Hyresgästföreningen träffades en tvåårig överenskommelse där hyrorna höjdes med i genomsnitt 1,45 procent från den 1 april fram till 31 december 2022. Därefter höjs hyrorna med 2,1 procent från 1 januari 2023.

Fastighetsbeståndet

Under året har 125 lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning. På Ålidhem kvarteret Magistern/Preceptorn pågår nybyggnation av 286 bostäder. Inflyttningen i bostadslägenheterna sker etappvis och fram till 31 december är 162 lägenheter inflyttade. På Östra Dragonfältet pågår ett projekt med 144 lägenheter fördelat på sex byggnader med fem våningar plus vindsvåning samt ett underjordiskt garage. Första inflyttning beräknas ske under 2024. På Västteg planeras för 364 bostäder som ska innefatta såväl vård- och omsorgsboende som seniorboende plus och vanliga lägenheter. Husen byggs i 4 - 6 våningar med

underjordiskt garage. Byggnationen beräknas stå klar under 2024. På Ålidhem, kvarteret Professorn pågår en omfattande renovering där 274 enkelrum byggs om till ettor med eget kök. Samtidigt skapas ytterligare 34 lägenheter av tidigare gemensamhetsutrymmen och 17 av dessa har färdigställts under året.

I Bostadens projektportfölj ligger planering för drygt 500 lägenheter i varierande lägen som Haga, Ersboda, Ålidhem och Mariehem. Byggstarterna är planerade under de kommande fem åren.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 771,4 (497,8) mnkr. Av investeringarna avsåg 553 (320) mnkr nyproduktion.

Intresseorganisationer

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

Hållbarhetsredovisning

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

Förväntningar om framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Den finansiella risken hanteras genom Umeå kommun-koncernens finanspolicy som beslutats av kommunfullmäktige och syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. De största operativa riskerna är vakanskostnad, driftkostnader, underhåll och nyproduktion kompetensförsörjning samt IT. För att minimera eller i vissa fall eliminera riskerna finns

kontrollaktiviteter, som så långt det är möjligt ska ingå som en naturlig del i den dagliga verksamheten.

Måluppfyllelse

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

Styrelsens arbete under 2022

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

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

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

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	2 283 368 351 kronor
Årets resultat	183 423 509 kronor
Summa vinstmedel	2 466 791 860 kronor

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

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





Resultaträkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	Noter	2022	2021	2020	2019
FÖRVALTNINGSINTÄKTER					
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	1	1 105 557	1 071 981	1 105 610	1 071 984
Övriga förvaltningsintäkter	2	77 419	34 882	66 994	24 647
Summa nettoomsättning		1 182 976	1 106 863	1 172 604	1 096 631
FÖRVALTNINGSKOSTNADER					
Driftkostnader	3	-510 835	-497 836	-507 695	-494 862
Underhållskostnader	4	-176 516	-154 452	-176 516	-154 452
Fastighetsskatt/avgift		-27 086	-23 878	-27 086	-23 878
Summa förvaltningskostnader		-714 437	-676 166	-711 297	-673 192
Driftnetto		468 539	430 697	461 307	423 439
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen	5	-187 248	-183 365	-187 239	-183 354
Bruttoresultat		281 291	247 332	274 068	240 085
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-13 132	-12 547	-13 112	-12 534
Övriga rörelsekostnader		0	0	0	0
Rörelseresultat	7-11	268 159	234 785	260 956	227 551
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	475	547	470	547
Räntekostnader	14	-68 526	-68 862	-68 515	-68 851
Finansiellt netto		-68 049	-68 313	-68 043	-68 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		200 110	166 472	192 913	159 249
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	8 606	10 174
Lämnat koncernbidrag		-7 171	-7 218	0	0
Erhållet koncernbidrag		0	0	0	0
Återföring från periodiseringsfond		0	0	19 201	21 835
Avsättning ersättningsfond		0	0	0	0
Resultat före skatt		192 939	159 254	220 720	191 258
Årets skattekostnad	15	-31 572	-35 761	-37 296	-42 354
ÅRETS RESULTAT		161 367	123 493	183 424	148 904

Balansräkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	Noter	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	5 892 291	5 957 725	5 892 291	5 957 725
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 271 081	612 481	1 271 081	612 481
Inventarier, verktyg och installationer	18	63 599	70 193	63 599	70 184
Summa materiella anläggningstillgångar		7 226 971	6 640 399	7 226 971	6 640 390
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	19	0	0	2 050	2 050
Fordringar i dotterföretag	20	3 252	3 484	3 252	3 484
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	2 368	2 823	2 368	2 823
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 620	6 307	7 670	8 357
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 232 591	6 646 706	7 234 641	6 648 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		5 588	4 132	2 909	1 499
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		9 226	3 194	9 226	3 200
Övriga kortfristiga fordringar	22	392	5 670	31	5 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	15 530	9 775	11 542	5 922
Kassa och bank					
Kassa och bank		2	3	2	3
Summa omsättningstillgångar		30 738	22 774	23 710	15 772
SUMMA TILLGÅNGAR		7 263 329	6 669 480	7 258 351	6 664 519



Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital	24				
Aktiekapital		438 460	438 460	438 460	438 460
Bundna reserver/reservfond				65 000	65 000
Frött eget kapital					
Balanserad vinst				2 283 368	2 134 465
Årets resultat				183 424	148 904
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 614 761	2 453 394	0	0
Summa eget kapital		3 053 221	2 891 854	2 970 252	2 786 829
OBESKATTADE RESERVER					
Periodiseringsfond	25	0	0	4 720	23 921
Akkumulerade överavskrivningar inventarier		0	0	88 849	97 454
Summa obeskattade reserver		0	0	93 569	121 375
AVSÄTTNINGAR					
Övriga avsättningar	26	1 637	1 465	1 637	1 465
Uppskjuten skatteskuld	27	216 085	211 291	196 810	186 288
Summa avsättningar		217 722	212 756	198 447	187 753
SKULDER					
Räntebärande skulder	28				
Skuld Umeå kommunföretag AB, koncernkonto		3 631 808	3 249 740	3 643 609	3 262 628
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		127 076	101 825	126 924	100 132
Investeringsbidrag		3 147	4 509	3 147	4 509
Skulder till koncernföretag		81 430	79 812	74 194	72 595
Skatteskulder		17 996	2 053	17 991	2 039
Förskottsbetalda hyror		77 836	75 664	77 645	75 506
Övriga skulder		23 906	20 170	23 776	20 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	29 187	31 097	28 797	30 983
Summa skulder		3 992 386	3 564 870	3 996 083	3 568 562
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 263 329	6 669 480	7 258 351	6 664 519



Kassaflödesanalys

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		200 110	166 472	192 913	159 249
Årets skatt, kostnadsförd	15	-10 836	-6 569	-10 823	-6 535
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Omklassificering pågående projekt		3 554	2 445	3 554	2 445
Periodisering av avsättning		172	166	172	166
Avskrivningar	5, 6	187 249	183 366	187 240	183 355
Realisationsvinst/förlust					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		380 249	345 880	373 056	338 680
Förändringar i rörelsekapital:					
Förändring av fordringar		-7 965	8 276	-7 939	8 963
Förändring av skulder		22 334	66 394	30 588	73 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten		394 618	420 550	395 705	421 565
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Fastigheter och inventarier	16-18	-777 374	-497 762	-777 374	-497 762
Förändring av långfristiga fordringar		687	893	687	893
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-776 687	-496 869	-776 687	-496 869
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning/minskning av fastighetslån		382 068	76 320	380 981	75 305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		382 068	76 320	380 981	75 305
Årets kassaflöde		-1	1	-1	1
Likvida medel vid årets början		3	2	3	2
Likvida medel vid årets slut		2	3	2	3
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		368 192	250 260	356 391	237 372
Disponibel likviditet vid årets slut		368 194	250 263	356 393	237 375
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD					
Räntebärande skulder		-3 631 808	-3 249 740	-3 643 609	-3 262 628
Långfristiga fordringar		5 620	6 307	7 670	8 357
Likvida medel		2	3	2	3
Räntebärande nettolåneskuld		-3 626 186	-3 243 430	-3 635 937	-3 254 268
OPERATIVT KASSAFLÖDE					
Rörelseresultat		268 159	234 785	260 956	227 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		190 975	185 977	190 966	185 966
Förändringar i rörelsekapital		14 369	74 670	22 649	82 885
Kassaflöde före investeringar		473 503	495 432	474 571	496 402
Investeringar		-777 374	-497 762	-777 374	-497 762
Operativt kassaflöde		-303 871	-2 330	-302 803	-1 360

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	438 460		2 329 901	2 768 361
Årets resultat			123 493	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Omklassifisering av ersättningsfond			0	
Summa värdeförändringar	0	0	0	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägartillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2021	438 460	0	2 453 394	2 891 854
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>				
Ingående balans per 1 januari 2022	438 460	0	2 453 394	2 891 854
Årets resultat			161 367	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Omklassifisering av ersättningsfond				
Summa värdeförändringar	0	0	0	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägartillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2022	438 460	0	2 614 761	3 053 221

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2021	438 460	65 000	2 021 317	113 148	2 637 925
Disposition av föregående års resultat			113 148	-113 148	
Årets resultat				148 904	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	2 134 465	148 904	2 786 829
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägartillskott			0	0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2021	438 460	65 000	2 134 465	148 904	2 786 829
Ingående balans per 1 januari 2022	438 460	65 000	2 134 465	148 904	2 786 829
Disposition av föregående års resultat			148 903	-148 904	
Årets resultat				183 424	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	2 283 368	183 424	2 970 252
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägartillskott			0	0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2021	438 460	65 000	2 283 368	183 424	2 970 252

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar över plan för byggnader ingår numera i ack avskrivningar enligt plan.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Koncernbidrag redovisas numera över resultaträkningen.

Intäktsredovisning

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

Elcertifikat/kvotplikt

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

Koncernbidrag/aktieägartillskott

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår

till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Förvaltningsinventarier	Avskrivningsprocent
Vindkraftverk	5%
Fordon	20%
IT-inventarier	5% - 20%
Förvaltningsinventarier	10%
Datautrustning	20%

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

Byggnader

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Avsättningar

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

Leasing

Leasingtagare

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

Leasinggivare

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet %

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

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillanden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning

Drifnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

Belåningsgrad

Lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Noter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 1 HYRESINTÄKTER	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter				
Bostäder	958 602	938 284	958 602	938 284
Lokaler	123 946	117 319	123 981	117 319
Övrigt	31 192	29 432	30 230	28 770
Avgår outhyrt objekt				
Bostäder	-5 225	-10 502	-5 225	-10 502
Lokaler	-888	-787	-888	-787
Övrigt	-2 070	-1 765	-1 090	-1 100
Summa	1 105 557	1 071 981	1 105 610	1 071 984
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Övriga intäkter	76 892	34 879	66 467	24 644
Realisationsresultat	527	3	527	3
Summa	77 419	34 882	66 994	24 647
NOT 3 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	52 468	53 820	52 468	53 820
Skötsel	88 977	96 174	88 977	96 174
Taxebundna kostnader	112 386	101 295	112 386	101 295
Uppvärmning	91 483	91 731	91 483	91 731
Lokal administration	81 094	76 405	80 796	76 032
Övriga driftkostnader	84 427	78 411	81 585	75 810
Summa	510 835	497 836	507 695	494 862
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat lägenhetsunderhåll	42 746	44 580	42 746	44 580
Övriga underhållsåtgärder	133 770	109 872	133 770	109 872
Summa	176 516	154 452	176 516	154 452
NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN				
Byggnader	174 700	170 046	174 700	170 046
Nedskrivning av vindkraftverk	0	0	0	0
Inventarier	12 548	13 319	12 539	13 308
Summa	187 248	183 365	187 239	183 354
NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
Administrationskostnader	12 905	12 251	12 905	12 251
Kostnad för revisionsarvode	202	272	182	259
Kostnad för lekmanarevisorer	24	23	24	23
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	1	1	1	1
Summa	13 132	12 547	13 112	12 534
NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT	2022		2021	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	178	34%	173	33%
Dotterbolagen	0	0%	0	0%
Koncernen totalt	178	34%	173	33%
Medelantalet anställda i koncernen	168		168	

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER				
Löner och andra ersättningar till vd och styrelse	2 630	2 495	2 630	2 495
Pensionskostnader till vd	779	670	779	670
Löner och andra ersättningar till övrig personal	77 127	77 001	77 127	77 001
Pensionskostnader till övrig personal	8 460	9 270	8 460	9 270
Sociala kostnader	24 357	24 401	24 357	24 401
Summa	113 353	113 837	113 353	113 837

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 5 015 (3 295) tkr

NOT 9 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	222	299	182	259
Revisionsverksamhet utövrer revisionsuppdraget	17	6	17	6
Summa	239	305	199	265

NOT 10 OPERATIONELL LEASING

Leasingtagare				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	2 039	2 249	2 039	2 249
Mellan ett och fem år	3 049	3 845	3 049	3 845
Senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	5 088	6 094	5 088	6 094
Leasinggivare				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	130 248	117 626	130 248	117 626
Mellan ett och fem år	270 761	274 979	270 761	274 979
Senare än fem år	60 988	64 678	60 988	64 678

NOT 11 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen			23%	23%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen			11%	10%

NOT 12 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntor på bankmedel	470	389	470	389
Övriga ränteintäkter	5	3	0	3
Övriga finansiella intäkter	0	155	0	155
Summa	475	547	470	547

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 14 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader för koncerninterna lån	68 209	68 730	68 209	68 730
Övriga finansiella kostnader	317	132	306	121
Summa	68 526	68 862	68 515	68 851
NOT 15 ÅRETS SKATTEKOSTNAD				
Skatt avseende taxerad inkomst	-26 778	-13 315	-26 774	-13 314
Uppskjuten skatt	-4 794	-22 446	-10 522	-29 040
Skatt enligt resultaträkning	-31 572	-35 761	-37 296	-42 354
Avstämning effektiv skatt				
Resultat före skatt	192 939	159 254	220 720	191 258
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-39 745	-32 806	-45 468	-39 399
Andra icke avdragsgilla kostnader	-161	-74	-161	-74
Ej skattepliktiga intäkter	5	8	5	8
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	-1 558	-1 154	-1 558	-1 154
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnader	20 687	27 627	20 687	27 627
Förändring uppskjuten skatt	-4 794	-22 446	-10 522	-29 040
Övrigt	-6 006	-6 916	-279	-322
Redovisad effektiv skatt	-31 572	-35 761	-37 296	-42 354
NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 974 261	8 718 273	8 974 261	8 718 273
Nyanskaffningar under året	10 830	84 937	10 830	84 937
Omklassificerat från pågående arbeten	98 435	171 051	98 435	171 051
Försäljningar och uttrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 083 526	8 974 261	9 083 526	8 974 261
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 016 536	-2 846 490	-3 016 536	-2 846 490
Försäljningar och uttrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-174 699	-170 046	-174 699	-170 046
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 191 235	-3 016 536	-3 191 235	-3 016 536
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Återföring av nedskrivning	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående planenligt restvärde	5 892 291	5 957 725	5 892 291	5 957 725
Fastigheternas verkliga värde	14 890 900	14 375 300	14 890 900	14 375 300
Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.				
Fastigheternas taxeringsvärden				
Byggnadsvärde	9 995 510	7 636 990	9 995 510	7 636 990
Markvärde	4 204 117	3 914 797	4 204 117	3 914 797
Fastigheternas totala taxeringsvärde	14 199 627	11 551 787	14 199 627	11 551 787

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten	612 481	377 325	612 481	377 325
Kostnad under året	760 589	408 652	760 589	408 652
Omklassificerat till byggnader och mark	-98 435	-171 051	-98 435	-171 051
Ombokning	-3 554	-2 445	-3 554	-2 445
Utgående ack. anskaffningsvärden pågående arbeten	1 271 081	612 481	1 271 081	612 481
NOT 18 INVENTARIER				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	391 670	387 561	377 807	373 698
Nyanskaffningar under året	5 955	4 173	5 955	4 173
Försäljningar och utrangeringar	-3 416	-64	-3 416	-64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	394 209	391 670	380 346	377 807
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-288 275	-275 019	-274 421	-261 176
Försäljningar och utrangeringar	3 416	64	3 416	64
Årets avskrivningar enligt plan	-12 549	-13 320	-12 540	-13 309
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-297 408	-288 275	-283 545	-274 421
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202	-33 202	-33 202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202	-33 202	-33 202
Utgående planenligt restvärde	63 599	70 193	63 599	70 184

	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
NOT 19 AKTIER I KONCERNFÖRETAG					
	Bokfört värde	Justerat eget kapital	Resultat efter finansnetto	Bokfört värde	Justerat eget kapital
Kommunicera i Umeå AB 100 %	2 000	10 481	7 170	2 000	10 481
AB Bostaden parkering i Umeå 100%	50	223	26	50	223
Summa	2 050			2 050	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 20 FORDRINGAR I KONCERNFÖRETAG				
UPAB	3 252	3 484	3 252	3 484
Summa	3 252	3 484	3 252	3 484
NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Andel i HBV	40	40	40	40
Återbäringsmedel HBV	2 317	2 759	2 317	2 759
Andel i bagarstuga	11	11	11	11
Jämningsmoms	0	13	0	13
Summa	2 368	2 823	2 368	2 823
NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Fordran skattekontot	311	5 114	0	5 047
Diverse övriga kortfristiga fordringar	81	556	31	101
Summa	392	5 670	31	5 148

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022	2021	2022	2021
Diverse upplupna intäkter	7 459	2 882	5 684	714
Diverse förutbetalda kostnader	8 071	6 893	5 858	5 208
Summa	15 530	9 775	11 542	5 922
NOT 24 EGET KAPITAL				
Aktiekapital				
43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr				
NOT 25 PERIODISERINGSFOND				
Beskattningsåret 2016			0	19 201
Beskattningsåret 2017			4 350	4 350
Beskattningsåret 2018			370	370
Summa			4 720	23 921
NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR				
Belopp vid årets ingång	1 465	1 299	1 465	1 299
Årets avsättning för återställande av vindkraftverk	172	166	172	166
Belopp vid årets utgång	1 637	1 465	1 637	1 465
NOT 27 UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Belopp vid årets ingång	211 291	188 846	186 288	157 248
Årets avsättning	10 522	29 039	10 522	29 040
Under året återförda belopp	-5 728	-6 594	0	0
Belopp vid årets utgång	216 085	211 291	196 810	186 288
Specifikation uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på anläggningstillgångar	196 804	186 270	196 804	186 270
Temporära skillnader på elcertifikat	6	18	6	18
Periodiseringsfond	972	4 928	0	0
Överavskrivning maskiner och inventarier	18 303	20 075	0	0
Summa	216 085	211 291	196 810	186 288
NOT 28 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN				
		Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån %
Räntebindning till				
2023		848 390	1,71%	23,4%
2024		215 729	2,44%	5,9%
2025		346 111	1,96%	9,5%
2026		576 368	1,51%	15,9%
2027		183 406	1,15%	5,1%
2028		678 059	1,48%	18,7%
2029		407 126	1,44%	11,2%
2030		40 676	1,64%	1,1%
2031		234 252	1,01%	6,5%
2032		101 691	1,70%	2,8%
Summa		3 631 808	1,94%	100,0%
Varav kortfristig del av långfristig skuld		1 629 229		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 000 000 tkr varav 3 631 808 tkr är utnyttjat per balansdagen. All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021	2022	2021
Sociala avgifter	5 748	5 586	5 748	5 586
Upplupna semesterlöner	9 056	9 300	9 056	9 300
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 383	16 211	14 350	16 097
Summa	29 187	31 097	29 154	30 983

NOT 30 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Fastigo	1 580	1 573	1 580	1 573
Summa	1 580	1 573	1 580	1 573

NOT 31 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPÅRETS UTGÅNG

Ett förvärv av två fastigheter, Tranan 4 och Tranan 6 öst på stan, genomfördes under december med tillträde 1 mars 2023.

NOT 32 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	2 283 368 351 kronor
Årets resultat	183 423 509 kronor
Summa vinstmedel	2 466 791 860 kronor

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

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

Umeå februari 2023

Lena Karlsson Engman, *ordförande*
Anders Sellström, *vice ordförande*
Leif Lundgren
Mattias Karlsson
Irma Olofsson
Kerstin Rörsch

Eva Maaherra Lövheim
Karl Larsson
Daniel Andersson
Alf Molin
Maria Olsson
Jerker Eriksson, *verkställande direktör*

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits mars 2023.
Ernst & Young AB
Joakim Åström, *auktorerad revisor*



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå
organisationsnummer 556500-2408

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–19 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå, mars 2023
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

Styrelsen och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, aktieägaravtal och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med bolagsordningen samt av kommunfullmäktige fastställt aktieägaravtal.

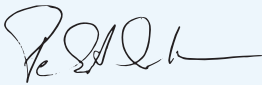
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har vi träffat bolagets ledning samt styrelsens ordförande och gått igenom och följt upp väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har vi genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2022. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vår granskning omfattar en grundläggande granskning av den verksamhet som bolaget bedrivit under året. Den grundläggande granskningen, inklusive utökade granskningsinsatser gällande bolagets avtalsförvaltning och samverkan i bostadsbyggande för äldre har avrapporterats i en särskild rapport. Vi har under året även genomfört en fördjupad granskning av bolagets projektstyrning.

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

Umeå, mars 2023



Per-Erik Ewaldsson
Lekmannarevisor



Ewa Miller
Lekmannarevisor

Fastighetsförteckning

Område/ fastighet	Bokfört värde	BOSTÄDER										LOKALER				GARAGE		BILPL.			
		Rum	1	2	3	4	5	6	7	Antal	Kvm	Årshyra kvm	Varav antal student- bostäder	Varav kvm student- bostäder	Antal lokaler	Kvm	Antal lgh ingår i lokal- avtal	Kvm lgh ingår i lokal- avtal	Antal	Antal	
Berghem		384	197	116	45						742	34 275,9	1 291	217	8695	13	1 506	8	258,4	85	288
Lappkastet 6	130 274 931	331	61	75	39						506	21 686,4	1 392	217	8695	1	41				192
Målef 1	60 781 403	32	106	29	6						173	9 577,5	1 125			11	1 439	8	258,4	60	92
Starten 1	7 707 091	21	30	12							63	3 012,0	1 094			1	27			25	4
Bullmark		11	2								13	650,5	1 090			1	156				9
Bullmark 4-113	5 034 569	11	2								13	650,5	1 090			1	156				9
Böleäng		64	175	208	54						501	35 690,8	1 170			8	2 575	28	1 188,8	67	361
Böleå 7-26	5 615 891		17	18							35	2 474,1	868							22	16
Böleå 7-28	9 169 484		30	30							60	4 518,0	884							31	32
Böleå 7-30	27 550 758		21	42	21						84	7 263,0	998							6	58
Böleå 7-31	27 550 757		21	42	21						84	7 266,0	997							8	69
Kastanjen 2	243 997 581	52	59	59							170	9 344,4	1 603			1	409	10	409,0		129
Melonen 1	13 967 221															4	288				3
Melonen 3	37 102 733															2	1 334				
Melonen 4	81 773 631	12	27	17	12						68	4 823,3	1 273					18	779,8		54
Stenfrukten 64	753 670															1	544				
Carls hem																1	685	11	419,7		8
Börnstenen 81	18 984 434															1	685	11	419,7		8
Centrala stan		87	172	91	35	4					389	24 813,8	1 271			35	11 226	8	349,3	187	54
Ask 1	3 745 840	7	5	1	2						15	932,6	1 151			2	308			8	3
Ask 2	4 573 187		20	3							23	1 287,7	1 293			1	257				4
Ask 3	8 458 857		4	8	4	4					20	1 824,0	1 188								6
Hild 12	87 639 426	52	45	15	1						113	6 254,5	1 280			7	488			46	6
Hild 5	5 354 611	2	8	9							19	1 103,2	1 287			3	87				12
Härmod 10	46 038 086	4	13	10	12						39	2 978,5	1 238			1	351	8	349,3	14	7
Idun 1	120 619 249		20	4							24	1 704,0	1 285			18	9 555			37	
Mejseln 8	31 543 788	4	46	33	8						91	5 745,2	1 324			1	69			68	
Uller 2	6 241 013	4	3	2	6						15	1 143,0	1 202			2	113			4	10
Verdandi 1	8 900 576	14	8	6	2						30	1 841,1	1 271							10	6
Ersmark			11	7	4	1	1				24	1 817,7	867								27
Ersmark 31_2			11	7	4	1	1				24	1 817,7	867								27
Fridhem		8	20	12	27						67	4 801,4	1 281			1	345	8	344,9	14	42
Trädgården 2	45 057 363	8	20	12	27						67	4 801,4	1 281			1	345	8	344,9	14	42
Haga		24	94	59	26						203	12 344,7	1 407			3	8 118	96	1 597,2	44	106
Focken 4	38 469 100		24	8							32	1 904,0	1 514								16
Focken 5	157 462 536	19	36	18	9						82	4 177,8	1 702			3	8 118	96	1 597,2	44	19
Västra Bäckgården 23	33 442 608	5	34	33	17						89	6 262,9	1 178								71
Holmsund		98	255	173	28	2					556	36 514,4	960			16	13 880	110	4 853,9	28	466
Briggen 2	2 748 786		18								18	1 284,2	802								18
Briggen 6	180 896	4	4	4							12	668,0	910							3	2
Eriksdal 1	37 669 149	17	6								23	1 063,1	1 054			6	3 633	50	1 995,8		42
Fjällsippan 2	24 774 691	6	38	2							46	2 883,8	1 120								15
Fräsaren 1	6 529 843	22	20	26							68	4 283,8	886								61
Kocken 1	841 478		6								6	424,8	794								3
Loke 1	2 737 271	1	2	3							6	440,6	859								1
Loke 6	4 341 536		4	4							8	521,2	1 022								5
Lotusen 9	3 878 234															1	642				3
Maskinisten 27	58 392 172	24	82	76	22	2					206	14 519,9	969			2	577				174
Planeten 1	3 710 425	9	18	24	3						54	3 555,0	963							10	33
Resedan 3	72 770 866															7	9 029	60	2 858,1		34
Stjärnan 1	5 579 765	12	24	33	3						72	4 728,0	972							13	41
Strandberget 1	4 327 628		12								12	684,0	851							1	12
Urmakaren 1	3 176 656	3	9	1							13	774,0	970								10
Västerbacken 2	3 817 964		12								12	684,0	905							1	12
Lilljansberget		327	365	49	2						743	29 696,5	1 537			1	539	12	538,9	111	149
Lyan 1	312 805 904	327	365	49	2						743	29 696,5	1 537			1	539	12	538,9	111	149
Marieberg		17	178	163	80						438	33 220,7	1 078			2	1 662			44	243
Grävlingen 20	4 393 168				8						8	718,4	1 104								
Grävlingen 23	1 727 655		4								4	257,2	1 182								
Grävlingen 26	1 690 594		4								4	257,2	1 174								22
Grävlingen 29	1 724 196		4								4	257,2	1 173								
Grävlingen 30	3 723 707				8						8	620,0	1 145								
Grävlingen 39	3 126 309				8						8	620,0	1 134								
Igelkotten 2	8 272 178															1	321				2
Igelkotten 3	16 186 516	16	34	11							61	3 860,2	1 131			1	1 341			7	28
Igelkotten 45	11 668 278		19	37	18						74	6 362,2	1 023							21	20
Igelkotten 74	14 699 217	1	58	30	10						99	6 950,1	1 053							16	43

Område/ fastighet	Bokfört värde	BOSTÄDER										LOKALER				GARAGE		BILPL.				
		Rum	1	2	3	4	5	6	7	Antal	Kvm	Årshyra kvm	Varav antal student- bostäder	Varav kvm student- bostäder	Antal lokaler	Kvm	Antal lgh ingår i lokal- avtal		Kvm lgh ingår i lokal- avtal	Antal	Antal	
Lekatten 25	26 303 386		21	40	19						80	6 461,4	1 067									66
Ormslån 28	1 587 932		4								4	257,2	1 164									
Ormslån 31	5 613 572			4	8						12	1 028,4	1 100									
Ormslån 32	2 897 738		4								4	257,2	1 179									26
Ormslån 39	5 418 474				12	4					16	1 289,2	1 127									
Rådjuret 17	7 901 487		10	5	5						20	1 548,0	1 103									12
Rådjuret 2	6 390 829		8	4	4						16	1 238,4	1 097									5
Rådjuret 29	6 390 827		8	4	4						16	1 238,4	1 096									19
Mariehem		39	42	49	16	5					151	10 827,0	1 073			11	3 340					128
Tjädersvinet 1	19 523 415		15	28	39	16	5				103	8 230,9	1 050									81
Trandansen 3	59 018 010		24	14	10						48	2 596,1	1 147			11	3 340					47
Nydalahöjd		607	489	89	45	5					1235	56 125,5	1 254	935	33704	5	1 120	13	845,1			590
Drumlinen 1	143 884 703		36	157	87	45	5				330	22 816,8	1 189	30	395	3	888	13	845,1			238
Flyttblocket 1	132 024 424		434	228							662	21 869,8	1 355	662	21870	2	232					269
Rullstenen 1	59 467 559		137	104	2						243	11 438,9	1 190	243	11439							83
Obbola		37	103	49	5						194	11 848,6	773			2	3 987				13	120
Bäcken 3	2 014 436		4	2	2						8	412,0	834								4	2
Bäcken 4	9 415 307			8	8						16	1 104,0	1 024									18
Skogsängen 14	2 355 636		4	8	2						14	818,0	823									3
Skogsängen 15	1 287 377		4	4							8	408,0	848								9	4
Terrassen 1	16 232 400		2	26	6	1					35	2 342,1	966			1	31					35
Terrassen 2	4 373 734		3	4	4						11	733,1	962									
Trappan 4	2 600 422		1	3	1	1					6	312,8	973									
Trappan 7	42 679 690															1	3 956	42	2 163,6			
Uppfarten 1	12 447 600		9	18	24	3					54	3 555,0	955									58
Röbäck		4	55	44	43	16					162	13 136,8	1 077								28	92
Röbäck 30-118	7 964 211		4	11	8	3					26	1 772,0	1 016									23
Röbäck 30-81	50 133 983			44	36	40	16				136	11 364,8	1 087									28
Sandahöjd		6	109	36	45	12					208	15 386,0	1 197			6	1 281	6	249,4		151	8
Drottning- gåvan 1	85 326 204		6	109	36	45	12				208	15 386,0	1 197			3	169	6	249,4		151	8
Liden 2	5 411 591															2	683					
Lofoten 87	11 019 687															1	429					
Sandbacka			36	5							41	1 842,4	1 326			2	795	13	428,3			34
Sandbacken 26	8 293 317			9	5						14	695,4	1 381			1	328	5	169,9			12
Skogstryckan 7	10 469 054			27							27	1 147,0	1 293			1	467	8	258,4			22
Sävar		3	57	45	10	2					117	8 870,4	972								11	93
Sävar 10-102	9 204 574			12	16						28	1 989,2	910								11	10
Sävar 19-12	11 541 566			20	8	4					32	2 551,8	976									27
Sävar 3-82	2 229 847			7	7						14	1 054,2	859									15
Sävar 3-85	7 114 689		3	8	2		2				15	1 163,2	1 040									13
Sävar 66-123	5 419 629			10	12	6					28	2 112,0	1 043									28
Tomtebo		7	140	63	101	16					327	21 638,8	1 184	35	1766	6	5 573	93	3 389,0		39	237
Alfen 2	40 806 575		3	29	12	25	4				73	5 902,8	1 170			3	290	5	223,6		39	30
Gärdsrådet 1	37 933 059			43	21	38	6				108	6 907,2	1 150			1	454	8	453,6			103
Gärdsrådet 2	8 371 759															1	1 854	32	1 091,2			
Lyktan 1	49 825 204		4	68	30	38	6				146	8 828,8	1 219	35	1766							88
Sjöjungfrun 1	16 795 713															1	2 976	48	1 620,6			16
Tunnelbacken		320	210	121	86	37	10				784	45 284,1	1 046	235	5941	7	620	6	218,3		148	335
Karlsborg 1	8 412 631		32	7	14	11		3			67	4 144,5	1 008								6	38
Lustgård 1	7 071 179		7	15		21		7			50	4 299,5	939								10	27
Tunnelbacken 1	67 444 046		68	80	55	14	25				242	15 773,8	1 008	48	2234	4	183				47	130
Tunnelbacken 4	31 067 676		171	16							187	3 707,0	1 370	187	3707							20
Tunnelbacken 5	57 719 940		1	72	38	12					123	8 923,8	1 109								45	51
Tunnelbacken 6	30 474 907		41	20	14	28	12				115	8 435,5	982			3	437	6	218,3		40	69
Umedalen		31	341	166	161	22					721	51 583,3	1 055			5	1 097	11	475,4		66	475
Baldakinen 1	60 885 385			137	19	68					224	13 036,9	1 052									140
Biskopen 2	14 440 789		5	26	5	6					42	2 512,2	1 139									36
Missionären 1	41 711 691			39	42	15					96	7 650,6	1 060									84
Pastorn 1	9 540 450															1	433	6	249,4			
Pastorn 2	38 506 483		6	39	26	5	16				92	7 398,6	1 076			2	39				17	33
Prosten 1	23 148 473			30	20	8					58	4 680,0	1 072									44
Prosten 2	23 500 823		4	22	22	9	6				63	5 164,0	1 055			1	149				16	32
Rödkiövern 1	3 039 718															1	476	5	226,0			
Skogs- snäppan 1	34 764 577		16	22	14	24					76	5 192,0	1 078									63
Smältan 1	8 389 345			6	6	8					20	1 750,0	1 057								6	17
Storhässjan 13	4 108 755			4		8					12	1 070,0	900								6	6
Stugan 9	13 324 374			16	12	10					38	3 129,0	927								21	20

Område/ fastighet	Bokfört värde	BOSTÄDER										LOKALER				GARAGE		BILPL.			
		Rum	1	2	3	4	5	6	7	7	7	Antal	Kvm	Årshyra kvm	Varav antal student- bostäder	Varav kvm student- bostäder	Antal lokaler	Kvm	Antal lgh ingår i lokal- avtal	Kvm lgh ingår i lokal- avtal	Antal
Väst på stan		32	120	70	27	7	2	1			259	17 272,7	1 188			10	10 101	118	4 673,1	28	180
Bagaren 5	4 622 115		6	10						1	17	1 260,0	1 175							5	7
Dahlia 2	13 665 080		24	4	4						32	2 066,3	1 114			2	467	8	259,2		24
Hackan 12	24 189 780	19	6	22	7	4					58	3 556,5	1 070							23	16
Kronan 7	2 762 162	2									2	71,9	1 256			1	320	5	189,7		2
Kärven 10	46 736 227	4	14	20	2						40	2 574,2	1 534			1	401	6	249,6		34
Pionen 6	9 605 779															1	433	6	246,7		
Plögen 26	13 161 448		33		11					1	45	3 305,7	1 181								32
Pärilan 18	8 685 376		5	10	2	3					20	1 596,8	1 161								16
Sandåkern 4	37 735 302	7	26	3							36	2 012,9	1 161			5	8 480	93	3 727,9		42
Slöjdaren 2	1 852 720		6	1	1					1	9	828,4	958								7
Västra Ersboda		26	173	211	74	14	2				500	37 900,7	1 058			9	3 834	10	502,7	42	383
Grädden 1	18 205 027		12	24	6	6					48	3 931,2	1 054			1	110				45
Mättet 11	12 138 090		8	20	4	4					36	2 932,4	1 071								35
Osten 3	21 846 531		14	28	14						56	4 704,0	1 042								56
Osten 4	35 018 199	17	39	71	13						140	9 827,4	1 054								98
Prästosten 42	15 624 738	6	21	42	23						92	7 593,0	1 023							1	68
Prästosten 45	68 992 476	3	79	26	14	4	2				128	8 912,7	1 099			5	1 864	10	502,7	41	61
Prästosten 46	11 381 829														3	1 860					20
Älidhem		2184	870	629	256	89					4028	168 771,3	1 248	2651	81834	20	8 249	29	1 037,0	460	869
Amanuensen 1	58 584 318	40	52	54	30	16					192	13 312,4	1 084			2	28				173
Assistenten 1	86 325 553	81	112	41	67	32					333	20 882,6	1 165			2	784	18	783,8		156
Docenten 1	76 772 303	384	68	119	18						589	21 138,2	1 199	589	21138						120
Logopeden 1	64 581 251																			265	
Magistern 1	118 575 596	27	226	84	68	40					445	29 696,9	1 091			2	177				7
Medicinaren 1	89 424 079	572	158	55	6						791	22 940,7	1 319	695	18870	2	421				146
Odontologen 3	5 364 573															1	1 452				
Preceptorn 2	54 901 601	485	35	108	10						638	20 242,9	12 41	638	20243						
Preceptorn 3	1 997 579		100	40	16						156	8 508,0	1 611			1	449	6	253,2		4
Professorn 2	105 048 446	260	42	42	6						350	10 659,8	1 455	350	10660	1	65			102	106
Professorn 3	117 314 534	301	36	36	6						379	10 923,6	1 739	379	10924	3	685			93	22
Socionomen 1	5 069 833															1	839	9	374,3		
Socionomen 2	46 506 989		7	7	5	1					20	1 563,9	915			4	3 350				19
Socionomen 3	15 371 802	30	34	43	24						131	8 902,3	1 029								116
Älidhög		50	123	49	17	2					241	15 367,2	1 176	126	6928	1	165				165
Kuratorn 1	41 155 394	17	68	28	13						126	8 125,5	1 157	71	4113						85
Kuratorn 3	46 176 734	33	55	21	4	2					115	7 241,7	1 197	55	2815	1	165				80
Öbacka		56	346	283	89	5					779	53 473,1	1 435			9	2 278	24	1 090,9	477	85
Hunden 11	47 170 186		35								35	1 978,1	1 599			1	548	10	547,6	28	
Laxen 37	94 353 341		65	81	43						189	15 821,2	1 219			3	74			186	25
Laxen 38	64 225 414	6	54	21	20	3					104	7 337,9	1 304			4	1 159				17
Laxen 43	30 088 879	7	6	10							23	1 332,3	1 462								16
Laxen 45	29 409 781	10	13	10	13	2					48	3 205,7	1 247							8	21
Solvik 1	173 663 371	1	97	61	5						164	10 213,8	1 566					1	46,4	99	
Sågverket 1	295 448 737	32	76	100	8						216	13 584,1	1 677			1	497	13	496,9	156	6
Öst på stan		45	204	89	49	6	6				399	24 332,9	1 355			5	425	6	323,1	113	144
Duvan 16	25 321 480		54	16	6						76	4 417,5	1 228			1	336	6	323,1	15	28
Höken 13	3 580 206	3	6	6	6	6					21	1 995,0	1 027			3	57				19
Höken 15	12 809 950	11	24	6	15	3					59	4 243,0	1 092							25	21
Mården 12	231 331 669	23	89	53	12						177	9 446,5	1 665							71	47
Mården 13	13 478 615	5	4	2	3	3					17	1 084,5	1 254								
Ripån 7	4 832 104	1	17	6							24	1 550,6	1 209			1	32				16
Tjädern 3	2 888 648		7	3	1						11	759,0	1 134								5
Tranan 5	2 586 359	2	9	3							14	836,8	1 253								8
Östra Ersboda		24	283	188	124	28	6				653	50 107,8	1 078			7	1 774	20	806,8	50	263
Byttan 2	5 338 932		6	12	6						24	1 942,8	1 061								
Karet 4	80 967 901	21	95	44	34	5	3				202	14 415,2	1 090			2	369	5	230,2		122
Karet 5	15 003 559		24	4	6						34	2 600,1	1 068							7	16
Karet 6	54 941 695		44	28	28	14					114	9 536,9	1 054							32	57
Krukan 19	8 514 415															1	567	9	327,2		6
Mjölen 1	42 022 502	3	53	28	13	3	3				103	7 633,3	1 106			1	107			11	61
Skeden 1	9 556 761															1	433	6	249,4		
Smöret 1	19 101 956		33	28	10						71	5 416,8	1 080			1	201				1
Smöret 2	25 144 870		28	48	29						105	8 562,7	1 063			1	98				
Totalsumma	5 877 524 512		4 473	5 164	3 065	1 449	273	27	1		14 452	816 513		4 199	138 868	186	85 330	653	24 859	2 205	5 954



