

"Hemma är där
man bor. Och andra
kan hälsa på."

VIDAR, 4 ÅR

Årsredovisning 2009

 Bostaden

Där du känner dig hemma



Innehållsförteckning

- | | | | |
|----|------------------------|----|-------------------------------|
| 3 | Det här är bostaden | 25 | Resultaträkning |
| 4 | Vd har ordet | 26 | Balansräkning |
| 6 | Viktiga händelser 2009 | 28 | Kassaflödesanalys |
| 8 | Om bostaden | 29 | Noter |
| 10 | Våra bostäder | 32 | Förslag till vinstdisposition |
| 14 | Våra hyresgäster | 33 | Styrelse och ledningsgrupp |
| 16 | Våra medarbetare | 34 | Revisionsberättelse |
| 18 | Vårt miljöfokus | 35 | Granskningsrapport |
| 20 | Vår ekonomi | 36 | Fastigheter |
| 23 | Förvaltningsberättelse | | |

A man with short brown hair and black-rimmed glasses is shown in profile, sitting on a light-colored sofa. He is wearing a brown sweater. Behind him is a green patterned pillow. The background is a plain, light-colored wall. The overall lighting is soft and indoor.

Det här är Bostaden

Bostaden äger och förvaltar 194 byggnader med 15 000 lägenheter. Det gör oss till Umeås största bostadsföretag. Vi bygger runt 200 nya lägenheter varje år och bidrar på så sätt till Umeå kommuns mål om en befolkning på 200 000 invånare år 2050.

Våra fastigheter har ett bokfört värde på 4 752 miljoner kronor. En stor del av dem byggdes på 70-talet, och är en del av det så kallade miljonprogrammet, men vi har också många nyproducerade lägenheter, exempelvis på Lilljansberget.

Bostaden är ett helägt dotterbolag till Umeå Kommunföretag AB. Vårt huvudkontor ligger i Umeå och vi har cirka 160 anställda.

Vd har ordet



Ett ständigt tillstånd av förändring är nu-förtiden mer regel än undantag. Att arbeta under en ständig ”rörelse” framåt kräver en god portion orienteringsförmåga. En känsla för riktning och insikt om när viktiga vägval måste göras. 2009 har varit ett år där renoweringar och utveckling av förvaltningen har varit i fokus. Inflyttning i 46 lägenheter på kvarteret Lyan avslutades i december 2008. Produktionen av 165 lägenheter på kvarteret Solvik pågick under hela 2009, med första inflyttning i början av 2010.

Vi har under det här året fått många nya medarbetare och arbetskamrater, vi har förändrat våra arbetssätt och skapat nya verktyg, så som nytt intranät, ny webbplats, en modell för personalutveckling och även ingått i nya nätverk och klimatpartnerskap. Vi har provat ny teknik och forskningssamarbete med Umeå universitet, provat nya dialogformer med hyresgäster och andra intressenter, bland annat om Ålidhems fritidsgård.

Men riktningen har varit densamma hela vägen. En helhetssyn på vårt uppdrag. Ett vägval mot hållbarhet och långsiktigt tänkande, dokumenterad i vår Affärsplan 2010–2012. En sammanhållande grund utgörs av den värdegrund som tagits fram inom organisationen under året – ett arbete som fördjupas under 2010.

Grunden handlar om att ha ett varmt hjärta men samtidigt hålla huvudet kallt.

Med omtanke om människor, hus och miljö. Med öppenhet och en övertygelse om människors lika värde. Men till värdegrunden – som vi alla kan stå för – har vi även knutit analys och krav på stabil ekonomisk utveckling samt professionella och smarta lösningar. Helt enkelt en långsiktig affärsmässighet.

Vi kommer att stöta på problem och vi kommer att upptäcka att vi får lov att ändra våra lösningar. Framför oss har vi många utmaningar, förväntningar från våra ägare, hyresgäster och kommuninvånare. Att bygga och förvalta miljöanpassat, att skapa vackra funktionella byggnader i områden som utvecklar staden väl. Och göra det till en låg kostnad.

Kanske är konsten att identifiera det som är *tillräckligt* bra – det ger en realistisk möjlighet att faktiskt ta steg för steg framåt i den riktning som vi har valt. Med facit i hand har vi det här året gjort många insatser som bygger på just de små ihärdiga stegens princip och ständiga förbättringar med hjälp av engagemanget hos våra medarbetare. Genom det har vi infriat ägarens förväntningar på avkastning och soliditet, samtidigt som vi har utvecklat företaget till att bli en bättre rustad part i Umeås stadsutveckling. I den här årsredovisningen berättar vi mer om det arbetet.

Ann-Sofi Tapani, vd

”Grunden handlar om att ha ett varmt hjärta”



Viktiga händelser 2009

JANUARI

Bostaden kommer överens med Hyresgästföreningen om nya hyror för lägenheter och enkelrum. Enligt avtalet höjs hyrorna med i genomsnitt 3,1 procent från 1 april 2009.

Betongstommarna börjar byggas på kvarteret Dovhjorten på Öbacka. Där skapas 165 lägenheter.

FEBRUARI

Tolv etanolbilar och fyra miljövänliga dieslbilar köps in i arbetet med att minska koldioxidutsläppen.

Bostaden och försäkringsbolaget Trygg Hansa planerar rivningsarbetet – och återuppbyggnaden – efter branden på Geografigränd på juldagen 2008.

MARS

Nya isoleringsmaterial testas tillsammans med Umeå universitet. Målet är att minska energiförbrukningen i de egna fastigheterna.

MAJ

Bostadens tjänstemän – ungefär ett 50-tal – lämnar skrivborden och ger sig ut i bostadsområdena för att arbeta med utemiljön.

Medarbetarna är engagerade och stämningen är god, visar medarbetarenkäten.

Kundundersökningarna, som vänt sig till både hyresgäster och bostads-sökande, presenteras. Bostaden får överlag ett gott betyg.

Arbetet med att riva två fastigheter på Hedlunda påbörjas. På platsen ska två nya hyreshus uppföras.

JUNI

Renovering av fastigheter på Bigarråvägen och Plommonvägen på Böleäng startar. Hyresgästerna får bland annat nya yttertak och nya golv på bottenvåningen.

Bostaden köper in sin första elbil. Den transporterar både kvartersvärdar och arbetsredskap på ett miljövänligt sätt.

AUGUSTI

Bostaden finns med på mässan Stora Nolia och visar goda – och personliga – exempel på nyproduktion och seniorboendet på Öbacka.



Under 2009 byggdes kvarteret Dovhjorten på Öbacka.



I oktober invigdes Bostadens nya miljöhus.

SEPTEMBER

En ny webbplats lanseras med ny form och nya tjänster.

Ålidhemsborna får på ett annorlunda sätt tycka till om vad områdets fritidsgård ska användas till.

Den nya kundtidningen Hej! kommer ut med första numret.

OKTOBER

Invigning av de nya miljöhusen på Ålidhem, som ersätter de gamla soprummen.

Ombyggnaden av Glutens väg 7 påbörjas. Studenterna får bland annat större gemensamma ytor och fler duschar.



Bostadens val av entreprenör för nybyggnationen på Geografigränd efter branden överklagas av NCC. Upphandlingen avbryts.

NOVEMBER

Delar av personalen utbildas i Eco-Driving, för att minska bilkörningen och koldioxidutsläppen.

Svenska för invandrare, SFI, avslutar en tre månader lång Boskola för sina elever, med Bostadens utbildningspaket som grund.

DECEMBER

Bostaden, Umeå Energi och Umeå kommun får gemensamt 33 miljoner kronor för att förvandla Ålidhem till en hållbar kulturstadsdel. Pengarna ska bland annat finansiera lågenergihus, solceller, och lokalt placerade små vindkraftverk.

Bostadenkortet ersätter det tidigare PLUS-kortet. Kortet är tillverkat av återvinningsbar plast – och ger hyresgästerna förmånliga erbjudanden.



I juni köpte Bostaden sin första elbil. Den kommer framförallt att transportera kvartersvärdar och arbetsredskap.



I september fick Ålidhemsborna tycka till om vad områdets fritidsgård ska användas till – bland annat med hjälp av paintballgevär.

Om Bostaden

Inriktningen för Bostadens verksamhet fastställs av kommunfullmäktige i Umeå. I ryggen finns ägarnas direktiv, men också en affärs- och en personalplan som stödjer verksamheten.

UTDRAG UR ÄGARDIREKTIVEN

- Bostadens främsta uppgift är att vara Umeå kommuns organ för att utveckla Umeås bostadsmarknad och göra Umeå till en attraktiv bostads-, näringslivs- och universitetsort.
- Bostaden ska bedriva sin verksamhet med långsiktiga perspektiv och på affärsmässiga grunder.
- Soliditeten för år 2010 bör inte understiga 20 procent.
- Förräntningen på eget kapital bör inte understiga 5 procent.

DET HÄR STÅR VÅR VERKSAMHET FÖR I GRUNDEN

Bostaden ska ha långsiktiga perspektiv. De hus som byggs ska stå länge – helst i 100 år. Det vi gör och skapar ska människor se och uppleva varje dag under lång tid framåt. Det innebär också att de beslut som fattas i dag påverkar människor under lång tid framöver.

På Bostaden jobbar vi med människor och vi ska värna om deras grundläggande behov av trygghet. Vår verksamhet påverkar också en stor del av samhällets användning av energi, material och teknik.

STRATEGISKA STÄLLNINGSTAGANDEN

Hur vi vill investera

Huvudprincipen är att nyinvestera utan att låna. En annan princip är att nyproduktionen sker genom förtätning i befintliga stadsdelar.

Bostaden satsar också på målgruppsanpassning, där investeringarna riktas för att möta efterfrågan från seniorer, äldre och unga vuxna.

Hur vi vill bygga

Bostadens verksamhet bygger på ett kretsloppstänkande. Upphandlingar ska göras så att miljökraven tillgodoses och miljömedvetandet ska ökas bland både anställda och kunder. Bostaden samarbetar med Umeå universitet för att hålla hög kvalitet på projekten.

Hur vi vill bevara

Flera av Bostadens fastigheter byggdes mellan 1965 och 1975 och är en del av det så kallade miljonprogrammet. Dessa fastigheter är i dag äldre än 30 år och därmed i behov av större insatser då det gäller ombyggnader och underhåll – inte minst för att skapa energisnåla hus med kraftigt minskad energiförbrukning.

Vår strategi är att göra en generell installationsteknisk uppgradering i alla fastigheter med bibehållet eller uppgraderat klimatskydd samt att satsa på tilläggsisolering.

Hur vi vill öka trivselen och tryggheten

Hyresgästerna värderar välskötta och trygga utemiljöer och Bostaden arbetar för att skapa fler mötesplatser utomhus. På så sätt flyttas hemmakänslan även till ytorna utanför lägenheten och engagemanget för den gemensamma miljön ökar.

För att göra utemiljöerna tryggare ökar vi belysningen och beskär buskar och träd.

Redan 2010 ska Bostadens utemiljöer vara märkbart attraktivare.

Hur vi vill använda modern teknik

Bostadens stadsnät, med 10 000 kunder, ska utvecklas med hjälp av tjänster som underlättar vår egen kontroll av fastigheterna men som också gynnar hyresgästerna.

VÅR VISION

Vår vision är att erbjuda det bästa möjliga boendet i Umeåregionen – socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Detta uppnås genom långsiktigt och hållbart byggande samt professionell förvaltning.

Bostaden vill skapa bostadsområden som är formade med omsorg. Byggnader och skötseln av dessa utgår från smarta lösningar som ger god ekonomi samt ekologiskt hållbara och vackra miljöer. Företaget ska ses som en förebild i hela landet och människor ska vara stolta över att bo hos Bostaden.

VÄRDEGRUND

Vi arbetar ständigt för att våra värderingar ska genomsyra organisationen, men också synas utåt.

På Bostaden ska det märkas att vi är öppna i våra kontakter med varandra och omvärlden, men även att vi är affärsmässiga. Vi visar omtanke om människor, hus och miljö och vi värnar om alla människors lika värde.



”Vi arbetar långsiktigt med smarta, hållbara lösningar!”

Våra bostäder



VÅRA OMRÅDEN

Bostaden är i dag Umeås största aktör på hyresmarknaden, med uthyrning av studentbostäder, enkelrum, seniorlägenheter, vanliga hyreslägenheter och kommersiella lokaler.

SÖDRA DISTRIKTET

Berghem

Bostaden har cirka 750 lägenheter, studentlägenheter och enkelrum i närheten av Gammliområdet och universitetet. Bostäderna byggdes i mitten av 1950-talet, men har kontinuerligt genomgått renoveringar. Studentbostäderna på området byggdes 1964 och 1989, medan fastigheterna på Rågäng är nyproducerade.

Böleäng

På södra sidan om Umeälven, cirka tre kilometer från centrum, hyr Bostaden ut ungefär 400 lägenheter. På Böleäng blandas småhus med flerbilshus

på ett område som till stora delar är bilfritt.

Centrala stan

Centrala stan omfattar området kring E4:an och Östra Kyrkogatan. Här har Bostaden cirka 370 lägenheter.

Fridhem

På Fridhem, i närheten av Gammliområdet, universitetet och sjukhuset, har vi ungefär 70 lägenheter. De är byggda 2001 och har hög och funktionell standard.

Haga

Haga är en av Umeås äldsta stadsdelar med övervägande villabebyggelse från 1940-talet. På Haga hyrs drygt 100 lägenheter ut, någon kilometer från centrum.

Lilljansberget

På Lilljansberget ligger kvarteret Lyan med totalt 709 lägenheter.

Bostäderna är belägna vid Campusområdet, med närhet till Umeå universitet, sportanläggningen Iksu, skog och natur – något som gör området väldigt attraktivt.

Nydalahöjd

Med bär och svampmarker in på knutarna finns här ungefär 1 200 lägenheter, studentlägenheter och enkelrum, cirka fem kilometer från centrum. Området är byggt mellan 1992 och 1997.

Röbäck

Röbäcks by ligger runt fem kilometer sydväst om Umeå centrum, söder om älven. I området hyrs cirka 160 lägenheter ut. Hyresgästerna har nära till förskolor, skolor, elljusspår, tennisbanor, motionshall och livsmedelsbutik.

Umedalen

Cirka fem kilometer väster om Umeå centrum ligger denna vackra kulturbygd.

Bostaden har runt 700 lägenheter på Umedalen.

Väst på stan

Väst på stan omfattar området mellan E4:an och Grubbe. Här har Bostaden cirka 300 lägenheter. Stadsdelen består av gammal, fin bebyggelse.

Öbacka

I ett av Umeås mest populära bostadsområden, beläget vid Umeälvens strand, hyr Bostaden ut närmare 300 lägenheter och fler är på gång. Hyresgästerna har nära till universitetet, Norrlands universitetssjukhus och centrala stan. Vissa lägenheter är avsatta för seniorboende.

Öst på stan

Öst på stan omfattar området mellan Östra Kyrkogatan och Blå Vägen. Bostaden har här cirka 250 lägenheter, många av äldre årgång och ofta i relativt små fastigheter.

”Vackra, funktionella byggnader.”

NORRA DISTRIKTET

Bullmark

Bullmark är ett samhälle som ligger 35 kilometer norr om Umeå. I Bullmark hyr vi ut totalt 13 lägenheter, och det finns skola, idrottsplats med klubbstuga, elljusspår och livsmedelsbutik i närheten.

Ersmark

Ersmark är beläget cirka sju kilometer norr om Umeå och Bostaden har i området 24 lägenheter. Här finns närbutik, skola och förskola.

Holmsund

Holmsund ligger invid havet, cirka 15 minuters bilresa från Umeå universitet och Norrlands universitetssjukhus. Den offentliga och kommersiella servicen är väl utbyggd och här finns även golfbana och simhall. I Holmsund har Bostaden cirka 400 lägenheter.

Obbola

Obbola är ett äkta skärgårdssamhälle, men samtidigt är det nära till allt – till havet, naturen, Umeå och flygplatsen. I Obbola hyr Bostaden ut cirka 300 lägenheter.

Marieberg

På Marieberg har Bostaden runt 400 lägenheter, naturnära vid Umeås norra infart, cirka sex kilometer från centrum. Fastigheterna består av en blandning av småhus och flerfamiljshus, de flesta i två våningar.

Mariehem

Området ligger cirka fem kilometer från centrum och två kilometer från universitetet. Vi har runt 900 lägenheter här, varav många är studentlägenheter och enkelrum.

Bostäderna ligger nära den fina na-

turen kring Nydalasjön med camping, äventyrsbad, strövområden och belysta motionsspår.

Sandahöjd

På Sandahöjd hyrs drygt 200 lägenheter ut, cirka fyra kilometer från centrum.

Sandbacka

Här finns ett fyrtiotal lägenheter i Bostadens regi, någon kilometer norr om centrum.

I den omedelbara omgivningen finns livsmedelsaffärer, restaurang, bensinstationer, närbutiker, skolor och förskolor.

Sävar

Sävar ligger vid E4:an, 17 kilometer norr om Umeå. Bostadens 118 lägenheter är byggda i tvåvåningshus i barnvänliga och bilfria områden.

Västra Ersboda

Västra Ersboda är beläget cirka fem kilometer norr om centrum och här har Bostaden cirka 500 lägenheter.

I stadsdelen finns frisör, restaurang, kyrka, förskolor, skolor samt motionslokaler med bastu.

Östra Ersboda

På Östra Ersboda, cirka sex kilometer norr om centrum, hyrs runt 700 lägenheter ut. Stor hänsyn har tagits till att spara naturmark inom och omkring området.

ÖSTRA DISTRIKTET

Carlshem

På detta bostadsområde har Bostaden cirka 840 lägenheter, studentlägenheter och enkelrum. Husen byggdes mellan 1970 och 1977 samt år 1996. I närheten finns det stora shoppingcentrumet

Strömpilen, förskolor, skolor, tennisbanor och motionslingor.

Innertavle

Innertavle ligger cirka en mil från centrala Umeå. Här har Bostaden fyra lägenheter i ett barnvänligt – och havsnära – område.

Tomtebo

Vid Nydalasjöns sydspets, cirka fem kilometer från centrum, finns Tomtebo – naturnära men ändå med stadsmässig karaktär.

Totalt hyrs cirka 300 lägenheter och studentlägenheter ut på området – som för övrigt är bilfritt.

Tunnelbacken

Totalt finns på Tunnelbacken cirka 800 lägenheter inklusive enkelrum. Det här är Bostadens äldsta studentbostadsområde, byggt mellan 1961 och 1964 – men ombyggt 1993–1994.

Hyresgästerna har mycket nära till universitetet, sjukhuset och Ålidhem centrum.

Ålidhem

Ålidhem ligger nära Norrlands universitetssjukhus och universitetet. Bostaden har cirka 3 900 lägenheter här, inklusive enkelrum. Området började byggas i mitten på 1960-talet men har kontinuerligt renoverats och byggts ut. Bostadens fastigheter på Magistervägen och Laboratorvägen är nyproducerade.

Ålidhöjd

Ålidhöjd ligger mellan universitetet och Ålidhem centrum. Här har Bostaden runt 240 lägenheter, inklusive enkelrum.

I närheten ligger sportanläggningen Iksu. Cykelvägar finns till Nydalasjöns rekreativområde och äventyrsbad.

UNDERHÅLL

De senaste åren har avsättningen för underhåll ökat med 20 miljoner kronor. Det är en medveten satsning för att rusta upp bostäder byggda under 1960- och 1970-talet.

På Gluntens väg 7 har Bostaden under 2009 genomfört ett omfattande renoveringsarbete. Alla studentkorridorer har fått större gemensamma ytor och fler duschar. Det har även installerats ny ventilationsanläggning.

På området Böleäng har ett stort underhållsarbete satts igång under 2009. Arbetet är ett av de större under senare tid och omfattar cirka 170 lägenheter. Renoveringsarbetet innebär tak- och golvbyten samt installation av ny ventilationsanläggning. Arbetet sker i tre etapper och beräknas vara klart under 2011.

Målningsarbete för cirka 13 miljoner kronor har genomförts under året.

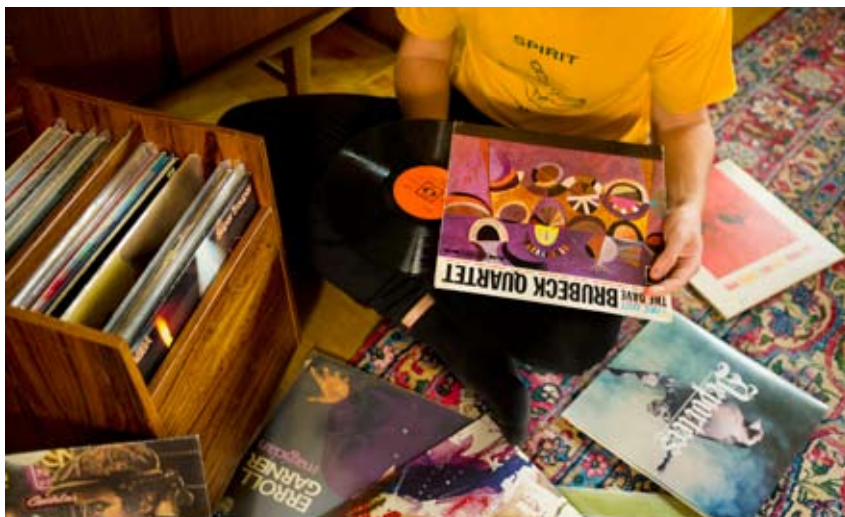
I kvarteret Flyttblocket på Rullstengatan har ytskikten bytts och avloppen renoverats för att minska risken för vattenskador. Vi har även konverterat 16 lägenheter till fjärrvärme i Sävar, bytt värmekulvert i kvarteret Grävlingen och gjort ett antal fönsterbyten.

NYPRODUKTION OCH TILLBYGGNAD

Under 2009 har Bostaden både byggt nytt och byggt till. Bland annat ett hus för seniorer med 32 lägenheter. För nästa etapp planeras också ett trygghetsboende i området.

I kvarteret Kärven 10, vid korsningen Skolgatan/Hedlundagatan, planerar Bostaden för 46 lägenheter. Där revs två hus med 20 lägenheter under 2009 på grund av för höga radonvärden.

Det eldhärjade kvarteret Assistenten på Geografigränd på Ålidhem har sanerats. Där fick tre hus med 70 lägenheter rivras efter branden på juldagen 2008.



I kvarteret Trappan i Obbola har ett kooperativ färdigställt 42 nya lägenheter för seniorboende i samarbete med Bostaden.

HYRESUTVECKLING

Under 2009 höjde Bostaden hyrorna med i genomsnitt 3,1 procent. Det är en större höjning jämfört med de senaste åren. Bakom höjningen låg bland annat ökade underhållskostnader och stigande material- och energipriser. Bostadens hyror har haft en jämn och lugn utveckling, vilket innebär en trygghet för hyresgästerna.

Under de senaste tio åren har Bostaden sammanlagt höjt hyrorna med cirka 12 procent, vilket är klart lägre än riksnittet. Vår strategi är att inte höja mer än nödvändigt, men ändå kunna leverera ett bra resultat. Det har vi lyckats med under det senaste decenniet, mycket tack vare att vi kunnat amortera på våra lån och samtidigt bygga nya bostäder utan att låna nya pengar.

Bostadens hyressättning är baserad på en värderingsmodell som är framtagen i ett så kallat trepartsarbete

tillsammans med Hyresgästföreningen och fastighetsägarna. Vår hyressättningsmodell kan anpassas lokalt och används i dag i allt större omfattning över hela landet, detta sedan SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, köpt in det.

VÅRA LOKALER I AB LOKALEN

Bostaden har till viss del påverkats av lågkonjunkturen under året. Det har varit svårare att ta ut samma hyror som tidigare och efterfrågan har varit lägre på affärslokaler, inte minst mindre lokaler. Under slutet av 2009 kom dock positiva signaler om en vändning och efterfrågan började öka.

ÅRSHYROR OCH LÖPTIDER PÅ LOKALKONTRAKT

	Årshyra (mkr)	Andel (%)	Yta (m ²)
2010	4	5	4 700
2011	9	12	8 300
2012	12	16	12 500
2013	9	12	8 700
2014 och senare	41	55	33 900
SUMMA	75	100	68 100

Under året har Bostaden byggt om ett antal lokaler till vanliga lägenheter, bland annat på Ålidhöjd, Ersboda och i Obbola. Det har visat sig vara en lyckad strategi som vi kommer att fortsätta med under 2010.

Hyreskontrakt för lokaler för samhällsnyttig verksamhet, har överförs till det helägda dotterbolaget AB Lokalen. Det står för 65 procent av Bostadens lokalintäkter. Uthyrningsgraden ligger kvar på samma goda nivå som föregående år.

RISKKOSTNADER

Bostadens kostnader för bränder ökade rejält under 2009 jämfört med 2008. Kostnaderna uppgick till drygt 2,3 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 250 000 kronor för 2008. Orsaken till de ökade kostnaderna var anlagda bränder på kvartersgårdar och kvarlämnade engångsgrillar. En tunna för engångsgrillar har tagits fram för att minska antalet soprumsbränder.

Kostnaden för vattenskador ökade med 25 procent under 2009 till 12,9 miljoner kronor. Förklaringen är framförallt att fastighetsbeståndet blir äldre och kräver mer underhåll.

Trots att brand- och vattenskador ökat under året ligger det totala antalet registrerade skador i nivå med 2008. Studier visar att om klotter tas bort inom 24 timmar minskar också efterföljande klotter. Bostaden har blivit snabbare på att sanera klotter och det kan ha bidragit till minskade kostnader och minskat antal fall.

Bostaden drabbades av åtta inbrott under 2009. Det är en halvering jämfört med 2008.



SKADEKOSTNADER TKR

	2005	2006	2007	2008	2009
Brand	120	914	1 109	250	2 354
Vatten	8 072	10 165	8 038	10 397	12 943
Ansvar	32	37	61	46	54
Inbrott	53	24	16	16	9
Övrigt	428	667	980	566	466
TOTALT	8 705	11 807	10 203	11 274	15 825

ANTAL SKADOR

	2005	2006	2007	2008	2009
Brand	16	25	29	21	29
Vatten	208	248	261	287	347
Ansvar	28	29	13	23	22
Inbrott	20	19	13	10	8
Övrigt	143	166	231	186	128
TOTALT	415	487	547	527	534

HYRESUTVECKLING I PROCENT UNDER 2000-TALET

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
0	1,9	1,2	1,7	0,8	1,0	0,0	1,0	1,2	3,1

Våra hyresgäster



OLIKA TYPER AV SAMVERKAN

Bostaden samverkar med flera aktörer i samhället, bland annat för att få synpunkter på verksamheten, skapa dialog och underlätta för hyresgästerna.

Alla goda krafter

En grupp på Ålidhem som under många år samverkat med Bostaden för att främja områdets utveckling är ”Alla goda krafter”.

En av gruppens viktigaste uppgifter är att bidra till att den årliga kvartersfesten på Fysikgränd arrangeras under ordnade former.

Kvartersråd

Genom kvartersråden kan hyresgästerna påverka sin utemiljö, sin gemenskapshetslokal och komma med idéer och förslag kring förbättringar. Under åren har områden med aktiva kvartersråd uppnått resultat i form av trivsamma miljöer och gemenskap.

Boskolan

Bostadens Boskola fungerar som en guide för dem som kanske för första gången ska flytta in i en hyresrätt och inte vet hur det fungerar. Boskolan lär ut vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst, till exempel vad man ska tänka på då man flyttar in eller ut, hur sopsorteringen fungerar och vad man får och inte får göra i en tvättstuga.

Boskolan är både uppskattad och efterfrågad och har bland annat använts av lärare i Svenska för invandrare, SFI, för att underlätta för dem som kommer från andra kulturer. Boskolan i samarbete med SFI pågick under tio veckor och 200 personer deltog.

Delar av Boskolan finns även tillgänglig på Bostadens webbplats.

Studentsamverkan

Samverkan med studentkårer är viktigt, inte minst för att nya behov hela tiden uppstår då 50 procent av hyresgästerna

i Bostadens studentbostäder byts ut varje år.

Samverkan med studenterna under året har framförallt gällt den stora renoveringen på Gluntens väg 7 på Ålidbacken, där vi har 93 studentrum fördelade på 17 korridorer. Studenterna har medverkat i planeringen av renoveringen, som väntas vara klar i april 2010.

Kundundersökningar

Våren 2009 genomfördes två kundundersökningar bland hyresgäster och bostadssökande. Hyresgästundersökningen besvarades av 44 procent (4 873 personer).

72 procent av hyresgästerna var nöjda med sitt boende och 78 procent svarade att de trivs i sin lägenhet.

Mest nöjd var gruppen 46–60 år och äldre som bott 20 år eller längre hos Bostaden.

Kvartersvärdarna fick mycket bra betyg. 84 procent av dem som kontaktat kvartersvärdarna tyckte att de fått ett bra bemötande. Mest nöjda var hyresgäster i åldrarna 46–60 år samt de som bott 11–19 år hos Bostaden. 81 procent tyckte att det var lätt att anmäla fel hos Bostaden.

76 procent av de boende kunde tänka sig att rekommendera Bostaden som hyresvärd. Det gällde främst ålderspensionärer och de som bott hos Bostaden i över 20 år.

Bostaden i samarbete med Kronofogden

I april inledde Bostaden ett samarbete med Kronofogden för att minimera antalet avhysningar. Inom ramen för samarbetet jobbar Bostaden aktivt och förebyggande med målgruppen 18–24 år. Bland annat ska de informeras om vad en betalningsanmärkning innebär – att det blir svårt att låna, få ett hyreskontrakt, köpa på avbetalning eller teckna försäkringar.



Under 2009 hade Bostaden åtta avhysningar, en mycket låg siffra. Hälften gällde personer i åldrarna 18–24 år.

SENIORBOENDE

År 2015 kommer 60 procent av dem som efterfrågar lägenheter att vara 65 år eller äldre. Enligt en rapport vill 50 procent av dessa bo nära stadskärnan med närhet till service av olika slag.

Bostaden undersöker hur befintliga hus, som redan i dag är riktade mot äldre, kan anpassas. Ett hus för seniorer har även börjat byggas på Öbacka. Det konceptet kan i framtiden användas för fler områden.

Seniorlägenheter är tänkta för hyresgäster som fyllt 60 år. Kök och badrum har gott om svängrum och lägenheterna kan lätt handikappanpassas.

NY KUNDTIDNING

I september lanserades Bostadens nya kundtidning Hej!. Ambitionen var att göra en öppnare och mer inbjudande tidning med ett tydligt innehåll. För att åstadkomma det har tidningen fått nytt

namn och ny form och stående inslag i varje nummer, till exempel en utblick i vår omvärld.

Responsen har varit positiv från hyresgästerna. En läsarundersökning efter första numret visade att 4 av 5 läser tidningen och tycker att tidningen är lättläst och har en trevlig ton.

NYA WEBBEN

Vid samma tidpunkt som nya kundtidningen lanserades presenterades en ny webbplats.

Tanken är att webbplatsen ska vara öppen, personlig och tydlig och inbjuda till dialog.

Webben innehåller mycket nytt, bland annat kan hyresgästerna ta en snabblektion i Boskolan. Det går också enkelt att komma med synpunkter via en tyck till-funktion.

Vidareutveckling sker av personliga sidan och sms-tjänster.

FRAMTIDSPLANER

Umeås befolkningsmål är 200 000 invånare år 2050. Konkret innebär det

en nybyggnadstakt på närmare 300 lägenheter per år för Bostaden.

Efterfrågan kommer att öka främst från seniorer, äldre och unga vuxna.

Trygghetsboende

I samarbete med Umeå kommun planeras för produktion av trygghetsboende, riktat till hyresgäster som fyllt 70 år.

De investeringsbidrag som finns för trygghetsbostäder ställer krav på samvaro, hobby och rekreation samt att det ska finnas personal som dagligen stödjer de boende.

Ungdomsboende

Utmaningen är att bygga för unga, med hög kvalitet till en låg kostnad. De områden som är aktuella ligger i de centrala delarna och i närheten av campus.

Våra medarbetare

På Bostaden arbetar 162 anställda. 57 procent män och 43 procent kvinnor.

Medelåldern är 50 år och 5 procent av de anställda har utomnordisk bakgrund.

PERSONALIDÉ

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

Vi vill genom tydlighet, öppenhet och delaktighet skapa en arbetsmiljö som ger arbetsglädje, sammanhang och mod att våga se saker ur nya perspektiv. Vi ger möjlighet till arbeten som innebär frihet under ansvar.

TRIVSEL

Varje år görs en medarbetarundersökning som visar hur medarbetarna trivs. Resultatet för 2009 visar att medarbetarna är nöjda, att de trivs och att de känner engagemang för sitt jobb. De anser också att ledarskapet är bra och att stämningen är god i företaget.

Undersökningen visar även att vi kan bli duktigare på att ta tillvara nya idéer och förslag, att vi ska arbeta djupare med vår värdegrund samt öka återkopplingen och uppskattningen både mellan chef och medarbetare och mellan medarbetare.

Medarbetarindex för Bostadens medarbetarundersökning blev det gångna året 77 av 100 möjliga. Det är ett mycket bra resultat jämfört med andra företag, där snittet ligger på 55–60.

KOMPETENSUTVECKLING

Bostadens medarbetare ska tycka att det är utvecklande att arbeta inom Bostaden. Därför ges möjlighet till såväl individuell kompetenshöjning som gemensam sådan. Under 2009 ordnades två dagar med gemensam kompetensutveckling – en om ekologisk utveckling och en om hur vi kommunicerar med varandra.

Dessutom har vi ökat vår kunskap om bland annat Miljöfokus, vår värdegrund, webb och vårt intranät. Det har också genomförts ett ledarutvecklingsprogram för samliga chefer inom företaget.

HÄLSOSITUATION

Hälsan bland Bostadens personal har förbättrats. För två år sedan var sjukfrånvaron drygt 8 procent, medan den nu sjunkit till 4,4 procent. Av detta är långtidssjukskrivning 2,7 procent.

Ett medvetet arbete med bland annat hälsoinspiratörer och friskvårdsaktiviteter har lett till ett bättre hälsotal.

Bostaden stödjer alla medarbetares hälsoarbete och ger individuella möjligheter till friskvårdskort och träning på arbetstid.

FOKUS UNDER 2009

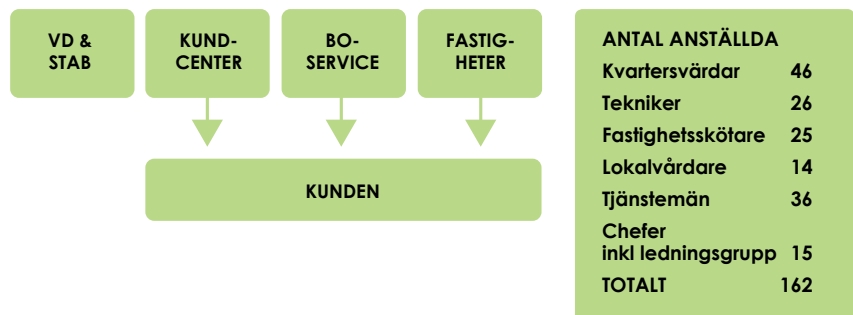
Samarbete mellan personalgrupper

En effektiv organisation och nöjda kunder är en viktig målsättning. Därför skapades ännu bättre samarbetsformer och arbetsprocesser mellan enheterna under 2009.

Värdegrundsarbete

Under 2009 tog Bostaden fram företagets värdegrund – vad vi står för och vad som ska synas utåt. Den kan sammanfattas i fyra punkter: alla människors lika värde, öppenhet, omtanke och affärsmässighet.

Värdegrundsarbetet tar aldrig slut. Vi ser det hellre som en process, som ska genomsyra allt kommande arbete.



SÅ SER VÅR ORGANISATION UT:

Bostaden har tre enheter som jobbar utåt mot kunderna.

Kundcenter arbetar med uthyrning och företagets reception och växel.

Boservice, med kvartersvärdar, reparatörer, fastighetsskötare och lokalvårdare.

Enheten för fastigheter sköter nyproduktioner, ombyggnationer och värme- och ventilationssystem.

Därtill finns vd:n och staben, där enheterna för Kommunikation och marknad, Personal, Ekonomi, IT och Affärsutveckling ingår.

Samverkansavtal

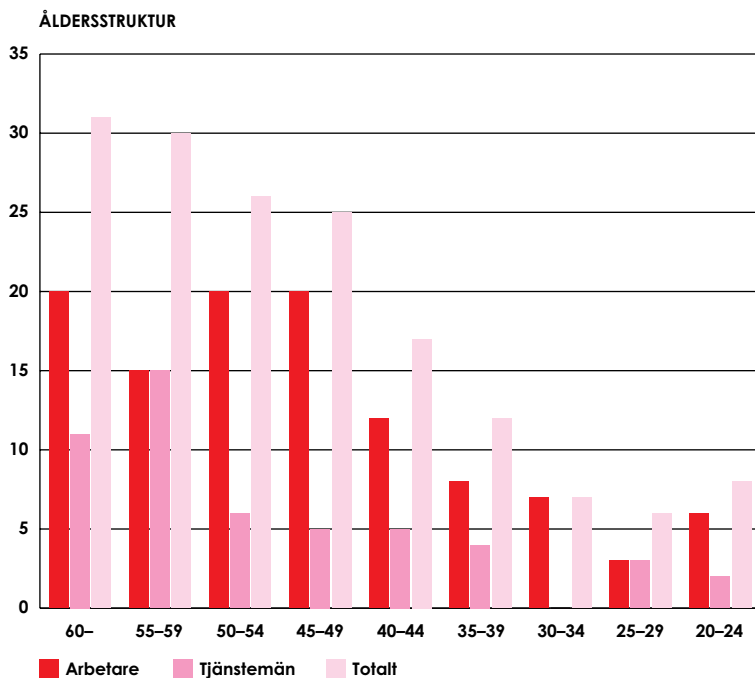
Under 2009 arbetade Bostaden fram ett samverkansavtal med de lokala fackliga organisationerna. Grunden i avtalet är att skapa delaktighet och dialog inom företaget. För detta finns två återkommande mötesforum: arbetsplatsträffar och samverkansgruppen. Där diskuteras verksamhets- och arbetsmiljöfrågor.

Utvecklingssamtal

Under 2009 framarbetades nya lönekriterier som används vid utvecklingssamtal. Alla anställda ska ha en individuell utvecklingsplan från och med 2010.



Under året har Bostaden både byggt nytt och byggt om.



KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLD PERSONAL 2009

	Män	Kvinnor	Totalt
Antal	93	69	162

ARBETAD TID OCH FRÅNVAROTID

	Timmar	Procent
Arbetad tid	266 110	83,1%
Frånvarotid	54 192	16,9%
Varav:		
Semester	30 566	9,5%
Sjukfrånvaro	14 156	4,4%
Föräldraledighet	3 373	1,1%
Tjänstledighet	549	0,2%
Övrig	5 548	1,7%
Schematid	320 302	

Vårt miljöfokus

VÅRT MILJÖFOKUS

Bostadens stora miljöprojekt heter Miljöfokus 2016. Grundtanken med projektet är att verksamheten ska bygga på ett kretsloppstänkande som minskar belastningen på vår gemensamma miljö. För att lyckas med det krävs en ökad miljömedvetenhet hos både våra hyresgäster och anställda men även hos de leverantörer och entreprenörer som anlitas.

Projektet består av fem delområden; energiförbrukning, sophantering, byggande och material, transporter samt kunskap och engagemang.

Energiförbrukning

År 2016 ska Bostaden ha minskat energiförbrukningen med 20 procent. Därför har vi under 2009 inventerat befintlig belysning och satt upp provarmaturer med LED-belysning. Vi använder också ny teknik för ventilation och värmeåtervinning och inför individuella mätningar i all nybyggnation för el och vatten, där hyresgästen betalar för den egna förbrukningen. Med energideklarationen som utgångspunkt genomförs uppgradering av ventilation och isolering i våra befintliga fastigheter.

För all nyproduktion ställs från och med 2009 krav på maximal energiförbrukning i fastigheten med 65 kWh/kvm/år (jfr. byggnormen 130 kWh).

Sophantering

En av Bostadens målsättningar är att öka källsorteringen av återvinningsbart material i varje lägenhet. Återvinning av glöd- och halogenlampor ska också finnas tillgänglig. Under sex veckor hösten 2009 sorterades omkring 1 000 lampor i våra behållare.

Under 2009 har 7 783 av våra hyresgäster fått möjlighet att sortera matavfall.

Flera nya miljöhus har invigts under

2009. Dessa ska ersätta soprummen och göra det enklare för hyresgästerna att återvinna.

Byggande och material

Bostaden har som mål att materialet i fastigheterna så långt som möjligt ska vara fritt från miljö- och hälsofarliga ämnen. Därför ökar vi successivt mängden miljöriktigt material, ställer tydliga krav vid upphandlingar och ser till att alla fastigheter inom tre år är fria från föreningar med PCB.

Under 2009 fick Bostaden, tillsammans med Umeå Energi och Umeå kommun, 33 miljoner kronor från regeringen för projektet Den hållbara kulturstadens del Ålidhem. Pengarna ska bland annat användas till att bygga om drygt 400 lägenheter på Matematikgränd och Geografigränd och göra dem mer energieffektiva.

Bostaden ska dessutom bygga cirka 140 energisnåla lägenheter på Geografigränd för att ersätta dem som brann ned på juldagen 2008.

Under året har Bostaden testat nya typer av isoleringsmaterial tillsammans med Umeå universitet.

Transporter

Under 2009 har Bostaden bytt ut 16 gamla Volvo kombibilar mot miljövänliga etanol- och dieselbilar. Inom Teknikergruppen har maskinister och arbetsledare genomgått utbildning i EcoDriving.

Bostadens mål är att successivt minska användningen av fossila bränslen i verksamheten. Därför deltar vi i en samverkan kring utveckling av laddhybridbilar i Umeåregionen och har köpt in en Toyota Prius, som går på både el och bensin. Bilen kommer i första hand att användas av arbetsledarna på Boservice.

Som ett led i miljöarbetet arbetar

Bostaden för att minska antalet körda mil inom företaget. Under 2009 mättes transportsträckorna, något som ska ligga till grund för kommande jämförelser.

Kunskap och engagemang

Kunskapen och engagemanget i miljöfrågor ska öka och bli ett naturligt inslag i allt vårt arbete. Under 2009 hade 86 procent av medarbetarna kunskap om Miljöfokus 2016 och 69 procent var engagerade. Bland kunderna kände 22 procent till vårt miljöarbete och 22 procent hade märkt en förändring sedan miljöprojektet startade.

Under 2009 arrangerades kundkvällar där vi bjöd in till föreläsning och diskussion. Under 2010 fortsätter Bostaden med kundkvällarna och en miljödag, när vi snyggar upp på våra gårdar, samt utbildning i Eco driving.

Målet för 2010 är att kunskapen om Miljöfokus ska ligga på 95 procent och att engagemanget i Miljöfokus ska ligga på 75 procent.



"På Bostaden visar vi omtanke om människor, hus och miljö"

Vår ekonomi

FINANSIERING

År 2009 var ett år som präglades av finanskrisen och den djupa lågkonjunkturen. För att råda bot på det och stimulera ekonomin sänkte Riksbanken styrräntan, vilket har gjort att räntorna sjunkit till rekordlåga nivåer. Samtidigt har kreditgivarnas marginaler stigit.

En av de största kostnadsposterna för Bostaden är räntekostnaderna. Den långsiktiga lönsamheten påverkas mycket av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Genomsnittsräntan i portföljen har sjunkit med 0,3 procent från förra året till 3,8 procent under 2009. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivat-affärer, sker genom Umeå kommuns finansenhet. Företaget följer ramarna för ägarens finanspolicy, som reglerar förhållandet mellan andelen rörliga och bundna lån i portföljen. För att minimera risken för refinansiering regleras även förfallostrukturen i portföljen.

UTVECKLINGEN AV FINANSNETTOT UNDER ÅRET

Bostadens finansnetto uppgår till -147 (-154) mkr varav statliga räntebidrag på 6,3 (8,8) mkr. Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 7 mkr. Under året har företaget bytt elleverantör och gått ur en finansiell position med HBV vilket genererade en kostnad på 9 mkr. Pantbrev i eget förvar, som inte lämnats som säkerhet för lån, uppgick till 1 265 mkr vid årets slut.

SOLIDITET

Utifrån ägardirektiven är målet att uppnå minst 20 procent i soliditet år 2010. Under senare år har soliditeten stärkts kraftigt och uppgick vid årets slut till 20,7 (18,8) procent.

LIKVIDITET

Likviditetsflödet består framförallt av hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick

likvida medel till 50 (12) mkr och den outnyttjade checkräkningskrediten var 108 (1) mkr.

RESULTAT

Det redovisade resultatet för 2009 är betydligt bättre än året innan och det beror på den ersättning som betalades ut i samband med den stora branden på Geografigränd under julhelgen 2008. Om man bortser från försäkringsersättningen ligger resultatet i nivå med 2008.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSE-INTÄKTER

Hyresintäkterna är den största intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, vilken kan påverka intäkterna mest, är mycket hög 99,0 (99,0) procent. Söktrycket och efterfrågan på varje lägenhet ligger fortfarande på en hög nivå, men vi märker att uthyrningstakten är långsammare än tidigare på våra nybyggnadsprojekt.

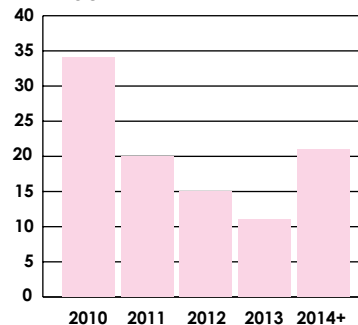
Under året ökade hyresintäkterna till 834 (815) mkr. Största delen av ökningen beror på årets hyresförhandling som gav en genomsnittlig höjning på 3,1 procent från 1 april. Resterande del beror på nyutvecklade lägenheter på Lilljansberget som färdigställdes under 2008. Bostäderna står för 89 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 9 procent.

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

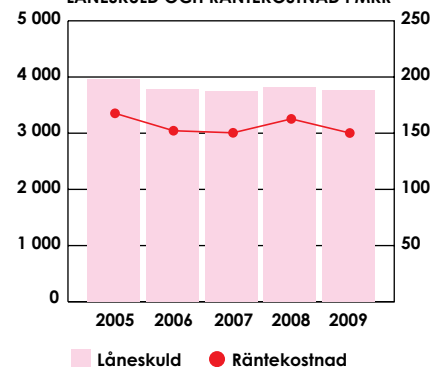
FASTIGHETSKOSTNADER

Det är viktigt med en god drift- och underhållsnivå, dels för att behålla fastigheternas standard och dels för att tillgodose kundernas behov. Under året har satsningen på utemiljöer och underhållsområdet fortsatt, vilket är en del av förklaringen till att fastighetskost-

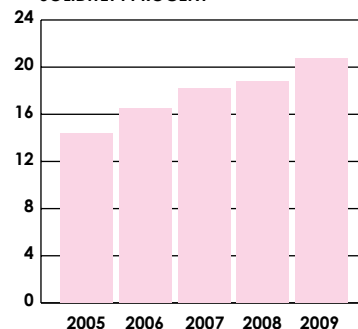
BOSTADENS RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR I PROCENT



LÅNESKULD OCH RÄNTEKOSTNAD I MKR



SOLIDITET I PROCENT



”Det är viktigt med en god drift- och underhållsnivå.”

naderna ökade till 643 (593) mkr. Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) uppgår till 376 (330) mkr.

Uppvärmning och taxebundna kostnader står för hälften av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får stor genomslagskraft. Under 2009 står uppvärmningen för nära hälften av driftkostnadsökningen. Anledningen är både höjt pris med 8 procent och ökad förbrukning. Vi ser också en negativ trend av antalet vattenskador och kostnaden för dessa har ökat med 40 procent under året. Av driftkostnadsökningen kan 17 mkr knytas till en omklassificering av vissa kostnadsposter som tidigare år redovisats som central administration.

KOSTNADER MKR	2009	2008
Drift	376	330
Underhåll	127	126
Fastighetsskatt	18	17
Avskrivningar	122	120
Summa	643	593

DRIFTNETTO

Det operativa driftnettot uppgår till 440 (368) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 45,8 (43,7) procent. Direktavkastningen, det vill säga driftnettot före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader av bokfört värde, är 9,3 (7,8) procent.

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgår till 10,7 (26,8) mkr, vilket motsvarar 12 (29) kr per kvadratmeter. Den lägre kostnaden beror på omklassificering av vissa kostnadsposter till fastighetsanknuten administration.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

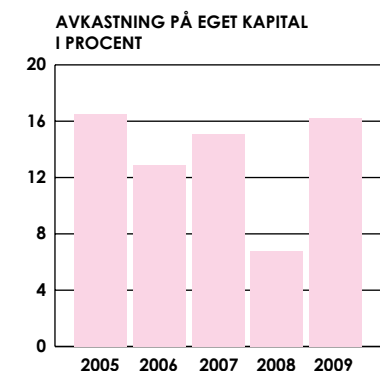
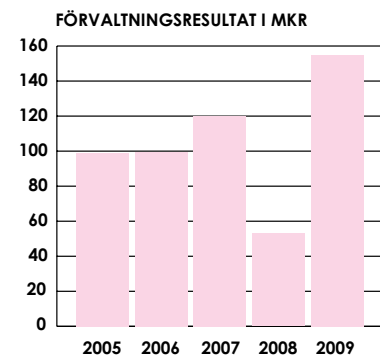
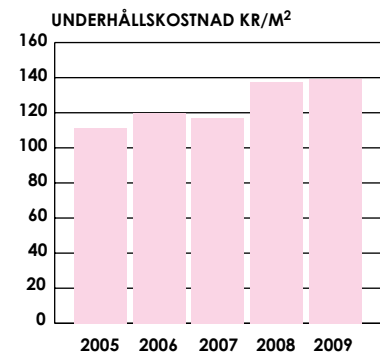
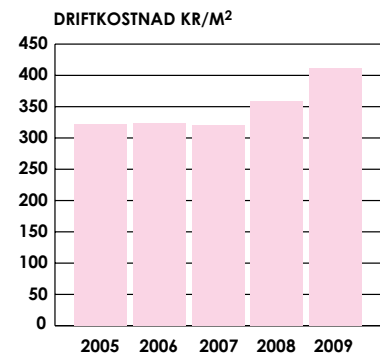
Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, är 155 (53) mkr. Resultatförbättringen kan förklaras av försäkringsersättningen efter branden. Om man räknar bort försäkringsersättningen förbättras förvaltningsresultatet med 2 mkr. Resultatet förbättrades trots ökade fastighetskostnader och detta förklaras av ett förbättrat finansnetto.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

Så här skulle resultatet förändras om en enskild faktor ändras:

	Förändring +/-	Resultat i mkr
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	8,4
Vakansgrad	0,5 %	4,2
Drift inkl centrala kostnader	3,0 %	11,6
Underhåll	10 kr/m ²	9,1
Räntenivån	1,0 %	12,7





Förvaltningsberättelse

Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2009:

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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

VERKSAMHETEN

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

Under året har byggnationen av de första 166 lägenheterna på Öbacka Strand fortsatt. Första inflyttning kommer att ske den 1 februari 2010 då 22 lägenheter står färdiga. Därefter kommer inflyttning att ske under hela 2010. I huvudsak erbjuds tvåor och treor med en genomsnittlig yta på cirka 60 kvm. Ett av husen, är anpassat för seniorboende, med bland annat större badrum och en samlingslokal i bottenplan. Efterfrågan har varit relativt stor, men uthyrningstakten är långsammare jämfört med tidigare nybyggnadsprojekt.

Ett större underhålls- och ombyggnadsprojekt på Böleäng har pågått under året och omfattar cirka 150 bostäder, projektet planeras att vara klart under 2011. För att tillmötesgå studenternas önskemål om bättre standard i kök och badrum samt större gemensamhetsutrymmen, påbörjades under hösten ytterligare en omfattande ombyggnad av ett hus på Gluntens väg 7, som beräknas vara färdigt under våren 2010.

Den försäkringsutredning som genomfördes i samband med den stora brand som utbröt på juldagens morgon 2008, där tre huskroppar och 71 bostadslägenheter totalförstördes, slutfördes under våren 2009. Försäk-

ringsbolaget ersätter rivningen och återuppbyggnaden av de tre huskropparna. En upphandling om återuppbyggnad påbörjades, men på grund av en överklagan avbröts den och en ny upphandling pågår med beräknad byggstart maj 2010.

Under året har regeringen beviljat Bostaden ett bidrag på cirka 25 mkr till projektet ”Ålidhem – den hållbara kulturstadsdelen”. Pengarna skall användas till innovativa lösningar och miljövänliga satsningar, bland annat i samband med återuppbyggnaden av Geografigränd 2.

I överensstämmelse med tecknad uppgörelse med Hyresgästföreningen, höjdes den 1 april hyrorna för bostadslägenheter med i snitt 3,1 procent.

Dotterbolaget Bostaden AB, som genom fission 2008 övertog fastigheter med till största del lokaler för uthyrning till samhällsnyttig verksamhet, har bytt namn till AB Lokalen i Umeå.

Arbetet med Miljöfokus 2016 inom områdena energiförbrukning, sophantering, byggande och material samt kunskap och engagemang har intensifierats under året. Förslag på konkreta åtgärder har tagits fram och genomförandet har påbörjats.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET – KONCERNEN

Vid årets slut är antalet lägenheter 15 152 (15 168), varav 3 197 enkelrum, med en total yta om 845 348 (851 322) kvm. Lokalytan var 68 662 (69 234) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 4 665 (4 752) mkr.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 879 (852) kr. Bostadssidan har haft enstaka vakanser. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket låg.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 669

bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra om 767 kr per kvm och år.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT – KONCERNEN

Nettoomsättningen var 961,4 (842,0) mkr, varav 836,7 (815,2) mkr avsåg hyresintäkter. Hyresintäkterna har ökat till följd av under året nyproducerade lägenheter som hyrts ut från färdigställandet samt en hyreshöjning från 1 april.

Drifnettot, efter avdrag för fastighets- och central administration, blev 429,2 (341,1) mkr, vilket motsvarar en driftnettograd om 44,6 (40,5) procent. Den positiva förändringen beror framförallt på en försäkringsersättning för branden på Geografigränd under juli månad 2008. Under året har det skett en prishöjning för uppvärmning, köpta entreprenadtjänster samt en betydande ökning av vatten- och brandskador som har påverkat driftnettot negativt. Från 1 maj gick vi ur det gamla elavtalet med rörligt elpris och tecknade ett avtal med fast pris, vilket haft en positiv inverkan på resultatet.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen var 121,5 (119,8) mkr och centrala administrationskostnader 10,7 (26,8) mkr. Förändringen är en omfördelning mellan lokal och central administration, för att bättre anpassas till branschen. Finansnettot var -146,6 (-154,1) mkr och inkluderar räntebidrag med 6,3 (8,8) mkr. Resultat efter finansiella poster var 161,1 (61,9) mkr. Det ökade resultatet förklaras av försäkringsersättningen samt lägre räntekostnader under året.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier uppgick till 166,6 (127,0) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -160,1 (-126,7) mkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 158,4 (12,4) mkr. Det egna kapitalet på 1 048,3 (934,7) mkr motsvarade en synlig soliditet om 20,7 (18,8) procent.

De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 3 767 (3 824) mkr. Skulder i utlandsvaluta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 275 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 3,8 (3,4) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 2,6 (2,4) år. Den räntebärande netto-skuldsättningen var vid årets slut 3 717 (3 813) mkr.

En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 23.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen i moderbolaget ökade till 893,2 (807,2) mkr. Exklusive försäkringsersättningen har nettoomsättningen sjunkit på grund av den fission av lokalfastigheter till ett dotterbolag som genomfördes under 2008. Verksamhetens kostnader var 604,5 (579,5) mkr. De centrala administrationskostnaderna var 10,5 (26,7) mkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier uppgår till 165,9 (123,4) mkr.

Bruttoresultatet var 288,7 (227,7) mkr. Rörelseresultatet ökade till 278,2 (195,7) mkr. Resultatet efter finansiella poster var 151,7 (58,9) mkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, uppgår till 394,4 (329,4) mkr, vilket motsvarar en driftnettograd på 44,2 (40,8) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet är 14 236 (14 251), varav 3 197 enkelrum. Den genomsnittliga hyran per kvm och år är vid årsskiftet 878 (852) kr för ordinarie bostäder respektive 1 124 (1 091) kr för studentrum.

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

PERSONAL

Koncernen har vid årets slut totalt 162 (162) anställda, 70 (68) kvinnor och 92 (94) män. Av koncernens anställda är 162 (160) personer anställda i moderbolaget och 0 (2) personer i dotterbolagen. Kompletterande uppgifter om löner och ersättningar samt sjukfrånvaro lämnas i not 7 till 9.

INTRASSEORGANISATIONER

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

HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2010 överlämnades i mitten av januari till HGF. Förhandlingar kommer att påbörjas i mitten av februari.

FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING

Inom de närmste åren ser vi ett stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser på några av våra bostadsområden, som byggdes under perioden 1965–1975. Vi ser också en fortsatt positiv utveckling för hyresmarknaden. Det är framförallt bostäder för seniorer med ökad service och för yngre som efterfrågar små billiga lägenheter.

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

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2010 ligga i nivå med resultatet för 2009.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2009

Styrelsen för 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 nio sammanträden där bland annat affärsplanen, företagets verksamhet och styrelsens arbete har följts upp.

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, mkr	961	842	823	812	811
Resultat efter finansnetto, mkr	161	62	129	106	118
Eget kapital, mkr	1 048	935	896	816	716
Bokfört värde fastigheter, mkr	4 665	4 752	4 732	4 620	4 816
Räntebärande skulder, mkr	3 767	3 824	3 749	3 787	3 964
Skuldsättningsgrad, ggr	3,6	4,1	4,2	4,6	5,5
Investeringar, mkr	167	127	190	133	128
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	265	63	191	200	217
Soliditet, %	20,7	18,8	18,2	16,5	14,4
Direktavkastning, %	9,3	7,8	8,7	8,3	8,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,4	4,7	5,9	5,5	6,0
Avkastning på eget kapital, %	16,2	6,8	15,1	12,9	16,5
Läneränta vid årsskiftet, %	3,8	3,4	4,3	3,9	3,7
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,0	99,0	99,5	99,5	99,8
Medeltal antal anställda	176	169	166	157	163

Resultaträkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2009	2008	2009	2008
FÖRVALTNINGSINTÄKTER					
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	2	836 652	815 183	772 824	791 541
Försäkringsersättning		99 362	0	99 362	0
Övriga förvaltningsintäkter		25 418	26 852	20 976	15 628
Summa nettoomsättning		961 432	842 035	893 162	807 169
FÖRVALTNINGSKOSTNADER					
Drifftkostnader	3	-376 123	-330 256	-365 598	-336 820
Underhållskostnader	4	-127 324	-126 484	-117 150	-118 520
Fastighetskatt/avgift		-18 097	-17 422	-16 801	-16 457
Summa förvaltningskostnader		-521 544	-474 162	-499 549	-471 797
Driftnetto		439 888	367 873	393 613	335 372
Planenliga avskrivningar i förvaltningen	5	-121 473	-119 843	-104 932	-107 673
Bruttoresultat		318 415	248 030	288 681	227 699
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-10 705	-26 756	-10 476	-26 684
Övriga rörelsekostnader		0	-5 296	0	-5 296
Rörelseresultat	7 - 9	307 710	215 978	278 205	195 719
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10	4	4	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	443	989	21 066	18 843
Räntebidrag		6 265	8 842	5 785	8 567
Räntekostnader		-153 306	-163 889	-153 336	-164 263
Finansiellt netto		-146 594	-154 054	-126 483	-136 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		161 116	61 924	151 722	58 868
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	-5 586	-4 222
Avsättning till ersättningsfond		0	0	-99 362	0
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	-14 513	0
Återföring från periodiseringsfond		0	0	9 508	9 281
Resultat före skatt		161 116	61 924	41 769	63 927
Uppskjuten skattekostnad		-455	219	16	322
Förändring av latent skatt		-25 756	1 359	0	0
Årets skattekostnad	12	-14 344	-18 662	-11 580	-17 875
ÅRETS RESULTAT		120 561	44 840	30 205	46 374

Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
	13	4 665 332	4 751 912	4 154 975	4 226 531
	14	210 615	91 444	209 927	91 182
	15	56 990	46 883	54 161	42 851
		4 932 937	4 890 239	4 419 063	4 360 564
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
	16	0	0	9 530	9 530
		0	0	506 500	537 590
	17	220	220	220	220
	18	2 586	2 962	2 536	2 912
		2 806	3 182	518 786	550 252
		4 935 743	4 893 421	4 937 849	4 910 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
		7 407	7 770	3 542	4 593
		0	0	6 306	3 642
	19	67 264	61 133	67 676	56 873
	20	4 141	4 125	2 710	3 258
		75 812	73 028	79 834	68 366
Kassa och bank					
	21	50 101	11 632	1 247	1 360
		128 913	84 660	81 481	69 726
SUMMA TILLGÅNGAR		5 064 656	4 978 081	5 019 330	4 980 542

Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
	22				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr)		438 460	438 460	438 460	438 460
Reservfond		275 814	192 784	65 000	65 000
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		213 490	258 623	293 062	251 294
Årets resultat		120 561	44 840	30 205	46 374
Summa eget kapital		1 048 325	934 707	826 727	801 128
OBESKATTADE RESERVER					
Periodiseringsfond		0	0	28 702	23 697
Ersättningsfond		0	0	99 362	0
Ack överavskrivningar byggnader		0	0	127 485	127 485
Ack överavskrivningar maskiner och inventarier		0	0	17 676	12 090
Summa obeskattade reserver		0	0	273 225	163 272
AVSÄTTNINGAR					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser					
Latent skatteskuld		72 800	47 044	0	0
Uppskjuten skatteskuld		8 397	7 941	7 823	7 838
Summa avsättningar		81 665	55 444	8 291	8 297
SKULDER					
Räntebärande skulder					
	23				
Checkräkningskredit		3 766 680	3 824 184	3 766 680	3 824 184
Skulder till koncernföretag		0	0	0	5 081
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		80 290	83 982	76 347	79 723
Skulder till koncernföretag		3 171	3 043	41	22 875
Förskottsbetalda hyror		56 942	54 834	42 983	54 599
Övriga skulder		11 267	7 972	8 927	7 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	16 316	13 915	16 109	13 445
Summa skulder		3 934 666	3 987 930	3 911 087	4 007 845
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 064 656	4 978 081	5 019 330	4 980 542
POSTER INOM LINJEN					
Ansvarsförbindelser	25	61 909	61 828	61 893	61 812
Ställda säkerheter	26	1 092	504	1 092	504

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2009	2008	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		161 116	61 924	151 722	58 868
Årets skatt	12	-11 866	-16 158	-9 936	-16 056
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Utrangeringskostnad		0	5 296	0	5 296
Avskrivningar	5,6	121 737	120 390	105 196	108 220
Realisationsvinst		-3 990	-264	-3 990	-264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		266 997	171 188	242 992	156 064
Förändringar i rörelsekapital:					
Ökning av fordringar		-5 784	-49 598	-11 868	-48 704
Minskning av leverantörsskulder		-3 692	-42 299	-3 376	-45 852
Minskning/ökning av skulder		7 932	-16 169	-30 797	14 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten		265 453	63 122	196 951	76 195
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Fastigheter, maskiner och inventarier	13-15	-166 608	-126 950	-165 868	-123 380
Avyttring via fission		0	0	0	229 126
Försäljning av anläggningstillgångar		6 173	435	6 173	435
Minskning/ökning av långfristiga fordringar		376	-228	31 466	-247 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-160 059	-126 743	-128 229	-141 137
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Minskning/ökning av fastighetslån		-57 504	75 219	-62 585	70 667
Utbetalda koncernbidrag		-9 421	-8 942	-6 250	-6 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-66 925	66 277	-68 835	64 167
Årets kassaflöde		38 469	2 656	-113	-775
Likvida medel vid årets början		11 632	8 976	1 360	2 135
Likvida medel vid årets slut		50 101	11 632	1 247	1 360
Outnyttjad checkräkningskredit vid årets slut		108 320	816	108 320	816
Disponibel likviditet vid årets slut		158 421	12 448	109 567	2 176
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD					
Räntebärande skulder		-3 766 680	-3 824 184	-3 766 680	-3 829 265
Långfristiga fordringar		2 806	3 182	518 786	540 722
Likvida medel		50 101	11 632	1 247	1 360
Räntebärande nettolåneskuld		-3 713 773	-3 809 370	-3 246 647	-3 287 183
OPERATIVT KASSAFLÖDE					
Rörelseresultat		307 710	215 978	278 205	195 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		105 881	103 968	91 270	97 196
Förändringar i rörelsekapital		-1 544	-108 066	-46 041	-79 869
Kassaflöde före investeringar		412 047	211 880	323 434	213 046
Investeringar		-166 608	-126 950	-165 868	-123 380
Operativt kassaflöde		245 439	84 930	157 566	89 666

Noter

NOT 1 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Koncernredovisning

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

Anläggningsstillgångar

Anläggningsstillgångarna redovisas till anskaff-

ningskostnaden med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

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

Följande avskrivningsprocent har använts:

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

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

Gränsdragningar

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter

Bostäder

Lokaler

Övrigt

Avgår outhyrt objekt

Bostäder

Lokaler

Övrigt

Summa

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

Reparationer

Skötsel

Taxebundna kostnader

Uppvärmning

Lokal administration

Blockhyra Holmsundsbyggnader

Övriga driftkostnader

Summa

NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat lägenhetsunderhåll

Övriga underhållsåtgärder

Summa

NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN

Byggnader

Maskiner och inventarier

Summa

NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Administrationskostnader

Kostnad för revisionsarvode, Ernst & Young

Kostnad för lekmanarevisorer

Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan

Summa

NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT

Moderbolaget

Dotterbolagen

Koncernen totalt

Medelantalet anställda i koncernen

Företagsledningen består av 5 män och 4 kvinnor.

Styrelsen består av 8 män och 3 kvinnor.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
NOT 2 HYRESINTÄKTER				
Bostäder	751 828	734 671	737 307	726 947
Lokaler	75 921	72 774	26 252	56 718
Övrigt	17 378	16 947	17 353	16 922
Avgår outhyrt objekt				
Bostäder	-3 511	-3 477	-3 413	-3 471
Lokaler	-591	-1 034	-447	-877
Övrigt	-4 373	-4 698	-4 228	-4 698
Summa	836 652	815 183	772 824	791 541
NOT 3 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	39 535	35 184	36 832	33 901
Skötsel	65 218	58 194	64 677	58 022
Taxebundna kostnader	86 578	89 516	79 746	87 095
Uppvärmning	90 880	77 016	84 714	74 852
Lokal administration	47 099	24 710	46 600	23 779
Blockhyra Holmsundsbyggnader	0	0	11 255	20 720
Övriga driftkostnader	46 813	45 636	41 774	38 451
Summa	376 123	330 256	365 598	336 820
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat lägenhetsunderhåll	47 029	48 636	45 372	48 453
Övriga underhållsåtgärder	80 295	77 848	71 778	70 067
Summa	127 324	126 484	117 150	118 520
NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN				
Byggnader	109 968	109 629	94 943	99 064
Maskiner och inventarier	11 505	10 214	9 989	8 609
Summa	121 473	119 843	104 932	107 673
NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
Administrationskostnader	10 325	26 071	10 107	26 007
Kostnad för revisionsarvode, Ernst & Young	100	120	89	112
Kostnad för lekmanarevisorer	16	18	16	18
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	264	547	264	547
Summa	10 705	26 756	10 476	26 684
	2009		2008	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	162	43%	160	41%
Dotterbolagen	0	0%	2	50%
Koncernen totalt	162	43 %	162	42 %
Medelantalet anställda i koncernen	176		169	

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och andra ersättningar till vd och styrelse	1 383	1 668	1 383	1 668
Pensionskostnader till vd	442	326	442	326
Löner och andra ersättningar till övrig personal	46 746	45 318	46 144	44 497
Pensionskostnader till övrig personal	5 058	3 554	4 964	3 438
Sociala kostnader	19 729	17 553	19 586	17 275
Summa	73 358	68 419	72 519	67 204

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 0 (2 871) tkr.

NOT 9 SJUKFRÅNVARO

Total sjukfrånvaro			4,4 %	7,5 %
varav långtidsjukfrånvaro			56,8 %	71,7 %
- sjukfrånvaro för män			2,8 %	5,9 %
- sjukfrånvaro för kvinnor			6,8 %	10,0 %
- anställda – 29 år			1,5 %	4,6 %
- anställda 30–49 år			5,0 %	4,8 %
- anställda 50 år –			4,5 %	10,0 %

NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utdelning	4	4	2	2
Summa	4	4	2	2

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på bankmedel	0	4	0	0
Övriga ränteintäkter	443	985	21 066	18 843
Summa	443	989	21 066	18 843

NOT 12 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Skatt avseende taxerad inkomst	11 866	16 290	9 936	16 187
Skatt avseende tax 08	0	-132	0	-132
Skatt avseende lämnat concernbidrag	2 478	2 504	1 644	1 820
Skatt enligt resultaträkning	14 344	18 662	11 580	17 875

NOT 13 MARK OCH BYGGNADER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 918 922	5 790 511	5 207 566	5 375 110
Nyanskaffningar under året	25 614	135 345	25 614	134 827
Övertagande via fission	0	439 047	0	0
Avyttring via fission	0	-439 047	0	-295 437
Försäljningar och utrangeringar	-2 964	-6 934	-2 964	-6 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 941 572	5 918 922	5 230 216	5 207 566

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Övertagande via fission	0	-95 142	0	0
Avyttring via fission	0	95 142	0	63 347
Försäljningar och utrangeringar	737	1 540	737	1 540
Årets avskrivningar enligt plan	-109 967	-109 629	-94 943	-99 064
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 237 897	-1 128 667	-1 070 241	-976 035

Ingående ackumulerade nedskrivningar

Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 343	-38 343	-5 000	-5 000
---	----------------	----------------	---------------	---------------

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE

4 665 332	4 751 912	4 154 975	4 226 531
------------------	------------------	------------------	------------------

Fastigheternas taxeringsvärden

Byggnadsvärde	4 677 227	4 796 399	4 392 930	4 509 731
Markvärde	1 320 184	1 431 738	1 253 518	1 264 861
Fastigheternas totala taxeringsvärde	5 997 411	6 228 137	5 646 448	5 774 592

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Pågående nyanläggningar

Pågående till- och ombyggnader

Summa pågående ny- och ombyggnader**NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER****Ingående ackumulerade anskaffningsvärden**

Avyttring via fission

Nyanskaffningar under året

Försäljningar och utrangeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Avyttring via fission

Försäljningar och utrangeringar

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE****NOT 16 AKTIER I KONCERNFÖRETAG**

Kommunicera i Umeå AB 100 %

AB Lokalen i Umeå 100 %

Prominensen AB 100 %

AB Holmsundsbyggnader 100 %

Summa**NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt

Summa**NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Kapitalförsäkring

Andel i HBV

Återbäringsmedel VAB, HBV

Andel i bagarstuga

Summa**NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattefordran

Fordran skattekontot

Kapitalförsäkring

Diverse övriga kortfristiga fordringar

Summa**NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna räntebidrag

Div upplupna intäkter

Div förutbetalda kostnader

Summa**NOT 21 KASSA OCH BANK**

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
	2009	2008	2009	2008	
NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER					
Pågående nyanläggningar	167 109	76 694	167 109	76 694	
Pågående till- och ombyggnader	43 506	14 750	42 818	14 488	
Summa pågående ny- och ombyggnader	210 615	91 444	209 927	91 182	
NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER					
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	164 879	125 079	149 670	113 002	
Avyttring via fission	0	0	0	-1 141	
Nyanskaffningar under året	21 876	41 591	21 564	38 540	
Försäljningar och utrangeringar	-1 052	-1 791	-1 052	-731	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 703	164 879	170 182	149 670	
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-117 996	-108 846	-106 819	-99 295	
Avyttring via fission	0	0	0	1 081	
Försäljningar och utrangeringar	1 052	1 611	1 052	551	
Årets avskrivningar enligt plan	-11 769	-10 761	-10 254	-9 156	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-128 713	-117 996	-116 021	-106 819	
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	56 990	46 883	54 161	42 851	
		2009		2008	
NOT 16 AKTIER I KONCERNFÖRETAG	Bokfört värde	Just eget Kap	Res. e. finansnetto	Bokfört värde	Just eget Kap
Kommunicera i Umeå AB 100 %	2 000	10 491	1 860	2 000	11 438
AB Lokalen i Umeå 100 %	100	7 300	7 229	100	2 390
Prominensen AB 100 %	4 230	5 308	290	4 230	5 075
AB Holmsundsbyggnader 100 %	3 200	6 469	21	3 200	6 452
Summa	9 530			9 530	
	2009	2008	2009	2008	
NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt	220	220	220	220	
Summa	220	220	220	220	
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR					
Kapitalförsäkring	377	370	377	370	
Andel i HBV	80	80	40	40	
Återbäringsmedel VAB, HBV	2 119	2 502	2 119	2 502	
Andel i bagarstuga	10	10	0	0	
Summa	2 586	2 962	2 536	2 912	
NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattefordran	2 005	11 633	3 914	10 787	
Fordran skattekontot	1 842	7 092	347	6 923	
Kapitalförsäkring	715	134	715	134	
Diverse övriga kortfristiga fordringar	62 702	42 274	62 700	39 029	
Summa	67 264	61 133	67 676	56 873	
NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Upplupna räntebidrag	1 094	1 657	1 017	1 509	
Div upplupna intäkter	558	276	556	274	
Div förutbetalda kostnader	2 489	2 192	1 137	1 475	
Summa	4 141	4 125	2 710	3 258	
NOT 21 KASSA OCH BANK					
Bankmedlen utgör en andel av ett större koncernkonto via Umeå Kommuns internbank.					

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
NOT 22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL					
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	438 460	192 784	258 623	44 840	934 707
Koncernbidrag netto			-6 943		
Disposition av föregående års resultat			44 840	-44 840	
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		83 030	-83 030		
Årets resultat				120 561	
Belopp vid årets utgång	438 460	275 814	213 490	120 561	1 048 325
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	438 460	65 000	251 294	46 374	801 128
Koncernbidrag netto			-4 606		-4 606
Disposition av föregående års resultat			46 374	-46 374	0
Årets resultat				30 205	30 205
Belopp vid årets utgång	438 460	65 000	293 062	30 205	826 727
NOT 23 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN					
Räntebindning till					
		Lånebelopp	Ränta vid årets slut	Andel av lån %	
2010		1 274 979	3,5 %	34,3 %	
2011		730 000	4,3 %	19,6 %	
2012		543 000	4,3 %	14,6 %	
2013		405 000	3,9 %	10,9 %	
2014 –		765 000	3,6 %	20,6 %	
Summa		3 717 979	3,8 %	100,0 %	
Varav kortfristig del av långfristig skuld		2 015 000			

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 375 000 tkr.

Koncernens beviljade kredit uppgår till 3 875 000 tkr varav 3 766 680 tkr är utnyttjat per balansdagen.

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

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Sociala avgifter	3 736	3 148	3 736	3 073
Upplupna semesterlöner	5 463	5 150	5 463	5 015
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 117	5 617	6 910	5 357
Summa	16 316	13 915	16 109	13 445

NOT 25 ANSVARSFÖRBINDELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Fastigo	909	828	893	812
Trappan i Obbola AB	61 000	61 000	61 000	61 000
Summa	61 909	61 828	61 893	61 812

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse	1 092	504	1 092	504

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	293 062 185 kronor
Årets resultat	30 204 778 kronor
Summa vinstmedel	323 266 963 kronor

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

Umeå 2010-02-02

Bernt Andersson, ordförande
 Farrokh Farrokhli, vice ordförande
 Alf Nyberg
 Yngve Granberg
 David Holloman
 Nils Häggström
 Erika Knoblock
 Erling Lindberg
 Agneta Lundström
 Andreas Back
 Carina Weibring
 Ann-Sofi Tapani, verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 2010-03-16

Bruno Holmkvist
 Auktoriserad revisor

Styrelse



Bert Andersson, ordförande



Farokh Farrokhi, vice ordf.



Agneta Lundström



Carina Weibring



David Holloman



Erika Knobblock



Erling Lindberg



Nils Häggström



Andreas Back



Yngve Granberg



Alf G Nyberg



Ann-Sofi Tapani, vd

Ledningsgrupp



Ann-Sofi Tapani, vd



Henrik Sandberg,
chef Kundcenter



Mikael Lundgren,
chef Boservice



Yvonne Andersson,
personalchef



Ulf Nordwall,
fastighetschef



Carin Andersson,
ekonomichef



Sven-Ove Lindström,
affärsutvecklare



Elisabeth Lind, chef
Kommunikation
och marknad



Harry Jonsson, chef
IT/Kommunicera

Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I AB BOSTADEN I UMEÅ
ORG.NR 556500-2408

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 16 mars 2010

Bruno Holmkvist
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

**TILL ÅRSSTÄMMAN I AB BOSTADEN I UMEÅ
ORGANISATIONSNUMMER 556500-2408**

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2009.

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

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

- Granskning av Umeå kommunkoncerns representation och resekostnader.
- Granskning av Umeå kommunkoncerns upphandlingsrutiner.

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

Undertecknade anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Undertecknade bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Umeå mars 2010

Marie Sandström-Öhberg

Stig Lindström

Av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer.

Fastigheter 2009-12-31

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxe- rings- värde	BOSTÄDER							Medel-Årshyra			LOKALER		GARAGE		BILPL.
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel- rum	Antal	Yta	Yta	Yta	kvm	Antal	Yta	Antal	Yta
BERGHEM																			
27011	Målet 1	55-56	45 915	58 799	30	102	29	6		10	177	9 625,7	54,4	848	12	1 957,2	59	625,0	67
27021	Starten 1	55-56	12 183	20 136	21	30	12				63	3 012,0	47,8	871	1	26,5	25	338,0	4
27033	Lappkastet 6	64/89/2005	156 490	210 935	228	61	75	39		103	506	21 686,4	42,9	1 141	1	41,1			150
BÖLEÄNG																			
42011	Melonen 4	67-70	6 255	25 659	12	27	17	12			68	4 870,5	71,6	745			45	675,0	
42012	Melonen 1 (musik)	67	690	971							0				2	247,0			8
42021	Kastanjen 2	67	7 645	31 381	6	12	36	12	6		72	5 958,0	82,8	772			64	960,0	
42031	Böle 7:26	77/79	4 636	14 821		17	18				35	2 474,1	70,7	649			22	374,0	16
42032	Böle 7:28	77/79	8 242	27 195		30	30				60	4 518,0	75,3	658			31	527,0	31
42033	Böle 7:30	77/79	16 027	38 868		21	42	21			84	7 266,0	86,5	756			8	136,0	63
42034	Böle 7:31	80	16 027	38 868		21	42	21			84	7 263,0	86,5	758			6	102,0	54
42041	Fröhuset 12	79	4 149	5 374							0				1	1 416,3			
CARLSHEM																			
34011	Gnejsen 95, stud	70	23 389	81 388	33	117	54	12			216	12 872,1	59,6	839					69
34013	Gnejsen 96	70	15 120	48 486	13	25	65			27	130	8 039,8	61,8	870	1	116,0			61
34014	Gnejsen 97	70	13 430	43 292	18	25	50			27	120	6 744,8	56,2	866	1	61,0			66
34021	Flintan 5, stud	72/96	32 775	84 276	39	140	45	15			239	13 704,4	57,3	807	1	21,9			93
34022	Flintan 4	72-73	10 635	59 800	21	40	38	37			136	9 235,8	67,9	824					103
CENTRALA STAN																			
01011	Ask 2	82	6 558	11 463		20	3				23	1 287,7	56,0	1 018	1	256,8			4
01012	Ask 1	86	4 357	7 885	6	5	1	2			14	891,0	63,6	875	2	313,0	8		3
01013	Ask 3	90	12 358	14 590		4	8	4	4		20	1 824,0	91,2	932					6
01021	Mejseln 8	84	37 499	51 066	4	47	34	8			93	5 885,4	63,3	1 011	1	108,2	69	897,0	
01031	Verdandi 1	89	13 249	16 021	14	8	6	2			30	1 841,1	61,4	1 003			9	135,0	6
01071	Hild 5	57	5 979	7 175	2	8	9				19	1 103,2	58,1	851	2	74,7			12
01072	Hild 12	72/92	46 953	49 041	52	45	15	1			113	6 254,5	55,3	920	7	487,5	52		6
03095	Härmod 10		62 454	38 681	4	14	10	12			40	3 034,1	75,9	964	2	610,0	21	143,0	7
03111	Uller 2	67/89	9 461	10 781	4	3	2	6	1		16	1 312,5	82,0	915	2	113,0	4	57,0	11
ERSMARK																			
24031	Ersmark 31:2	87	11 053	7 849		11	7	4	2		24	1 817,7	75,7	647					27
FRIDHEM																			
27201	Trädgården	2000	64 380	57 705	8	20	13	27	1		69	5 020,4	72,8	1 088	2	371,7	14	224,0	36
HAGA																			
21031	Focken 4	46/75	3 194	12 649		24	8				32	1 904,0	59,5	861	4	98,1			4
21051	V:a Bäckgården 23	91	36 438	46 396		33	33	17			83	6 046,2	72,8	916	2	371,7			64
LILLJANSBERGET																			
28050	Lyan 1	2006/2008	365 601	273 642	326	331	50	2			709	28 260,5	39,9	1 298			109		116
MARIEBERG																			
25013	Ormslån 28	78	619	1 782		4					4	257,2	64,3	898					
25014	Ormslån 31	78	2 477	7 128			4	8			12	1 028,4	85,7	853					
25015	Ormslån 32	78	619	1 782		4					4	257,2	64,3	895					26
25016	Ormslån 39	78	3 465	9 108			12	4			16	1 289,2	80,6	866					
25023	Grävlingen 20	78	1 820	5 188				8			8	718,4	89,8	859					
25024	Grävlingen 23	78	648	1 861		4					4	257,2	64,3	910					
25025	Grävlingen 26	78	648	1 861		4					4	257,2	64,3	906					22
25026	Grävlingen 29	78	648	1 861		4					4	257,2	64,3	906					
25027	Grävlingen 30	78	1 565	4 514			8				8	620,0	77,5	881					
25028	Grävlingen 39	78	1 565	4 514			8				8	620,0	77,5	872					
25031	Rådjuret 2	78	3 217	8 821		8	4	4			16	1 238,4	77,4	849					4
25032	Rådjuret 17	78	3 943	10 813		10	5	5			20	1 548,0	77,4	853					14
25033	Rådjuret 29	78	3 217	8 821		8	4	4			16	1 238,4	77,4	847					19
25041	Lekatten 25	79	16 473	42 400		21	40	19			80	6 461,4	80,8	819					67
25051	Igelkotten 45	79-80	18 139	42 923		19	37	18			74	6 362,2	86,0	792			21	378,0	19
25054	Igelkotten 2	79	2 797	3 678											2	337,0			
25055	Igelkotten 74	79	19 186	45 729	1	58	30	10			99	6 950,1	70,2	810			16	288,0	43
MARIEHEM																			
26010	Flyttfågeln 6	68,89	74 034	125 200	26	103	94	27			250	16 615,6	66,5	902	2	192,0			126
26020	Trändansen 1, stud	65,87	54 806	82 255	6	13	22	11		438	490	12 553,7	25,6	1 032	2	110,6			74
26023	Trändansen 3	66	26 357	30 021	23	13	10				46	2 518,9	54,8	860	9	3 316,6			43
26030	Tjädervinet 1	65/88	13 952	50 796	15	28	39	16	5		103	8 230,9	79,9	828					70
NYDALAHÖJD																			
28011	Drumlinen 1	92	215 992	170 889	12	170	86	44	5	30	347	24 321,4	70,1	898	1	143,7			186
28020	Flyttblocket 1	92-93	194 054	161 498	60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 063	3	232,0			203
28030	Rullstenen 1	97	91 193	85 799	137	104	2				243	11 438,9	47,1	942					22

Kst	Fastighet	Byggar	Bokfört restvärde	Taxe- rings- värde	BOSTÄDER							LOKALER		GARAGE		BILPL.			
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel- rum	Antal	Yta	Medel- yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
RÖBÄCK																			
43011	Röbäck 30:81	88	66 540	81 752		44	36	40	16		136	11 364,8	83,6	845		28	448,0	61	
43051	Röbäck 30:118	97	12 534	10 815	4	11	8	3			26	1 772,0	68,2	775				24	
SANDAHÖJD																			
21021	Drottninggövan 1	88	97 961	122 899	6	107	36	45	12		206	15 282,1	74,2	943	7	445,9	156	1 755,0	8
SANDBACKA																			
21041	Skogslyckan 7	94	15 243	13 620		27					27	1 147,0	42,5	1 035	1	466,7			21
21201	Sandbacken 26	2000	11 157	10 220		9	5				14	695,4	49,7	1 093	1	328,0			13
TOMTEBO																			
35011	Lytlan 1	97/2001	77 320	69 800	4	68	30	38	6		146	8 828,8	60,5	976					85
35021	Alfen 2	92	50 124	45 372	11	29	12	25	2		79	5 776,6	73,1	882	3	272,5	39	507,0	23
35031	Gärdsrät 1	95	60 807	55 226		43	21	38	6		108	6 907,2	64,0	874	2	453,6			89
TUNNELBACKEN																			
32011	Tunnelbacken 1	54/65	36 931	96 765	72	81	55	14	24		246	15 763,1	64,1	782	3	182,8	47	778,0	113
32015	Tunnelbacken 5	93/94	80 147	66 809	1	72	38	12			123	8 923,8	72,6	886			46	598,0	50
32016	Tunnelbacken 4	59/64	9 595	23 680	16					179	195	3 743,0	19,2	1 009					23
32017	Tunnelbacken 6	63/65	12 233	51 679	41	20	14	28	12		115	8 435,5	73,4	770	3	526,4	40	590,0	56
32021	Karlsborg 1	59/63	5 339	24 945	32	7	14	11	3		67	4 144,5	61,9	781			6	101,0	40
32022	Lustgård 1	62/63	5 369	25 759	7	15		21	7		50	4 299,5	86,0	751			10	166,0	27
UMEDALEN																			
12011	Storhässjan 13	89	5 719	7 316		4		8			12	1 070,0	89,2	669			6	96,0	6
12021	Stugan 9	87	17 637	21 425		16	12	10			38	3 129,0	82,3	695			21	336,0	20
12031	Biskopen 2	91	22 250	16 383	5	26	5	6			42	2 512,2	59,8	891					36
12041	Pastorn 2	89	47 711	43 019	4	37	25	5	16		87	7 138,6	82,1	833	3	338,0	17	255,0	33
12051	Prosten 2	90	33 747	32 406	4	22	22	9	6		63	5 164,0	82,0	827	1	148,7	16	240,0	32
12052	Prosten 1	91	33 848	30 943		30	20	8			58	4 680,0	80,7	842					44
12061	Missionären 1	91	61 090	47 000		39	42	15			96	7 650,6	79,7	833					70
12081	Skogsnäppan 1	94	49 918	34 000	16	22	14	24			76	5 192,0	68,3	822					68
12091	Baldakinen 1	95/96	99 201	84 200		137	18	68			223	12 969,0	58,2	837					145
12201	Smältan 1	92	11 210	14 136		6	6	8			20	1 750,0	87,5	835			6	90,0	17
VÄST PÅ STAN																			
02012	Pärilan 18	97	13 749	13 394		5	10	2	3		20	1 596,8	79,8	918					17
02031	Plögen 26	86	16 737	26 000		34		12	1		47	3 437,7	73,1	908					32
02041	Hackan 12	60	5 275	20 962	18	6	22	7	4		57	3 519,5	61,7	800	1	39,5	23	350,0	16
02051	Bagaren 4	87	1 047	1 242	3	1					4	190,0	47,5	836					2
02052	Bagaren 5		7 009	9 992		6	10	1			17	1 260,0	74,1	930			5	75,0	6
02061	Muraren 7	70	3 536	17 835	21	5	6				32	1 844,0	57,6	852	1	879,0	10	130,0	6
02071	Slöjdaren 2	78	2 806	5 631		6	1	1	1		9	828,4	92,0	756	1	180,0			7
11021	Dalian 2	93	20 595	17 694		24	4	4			32	2 066,3	64,6	886	1	446,0			24
VÄSTRA ERSBODA																			
22011	Grädden 1	81	13 303	26 251		12	24	6	6		48	3 931,2	81,9	813	1	110,0			45
22021	Mättet 11	81	9 388	20 400		8	20	4	4		36	2 932,4	81,5	836					28
22041	Osten 3	82	16 345	31 600		14	28	14			56	4 704,0	84,0	826					57
22042	Osten 4	83	36 917	64 800	17	39	71	13			140	9 827,4	70,2	802					106
22051	Prästosten 42	81	23 664	51 428	6	21	42	23			92	7 593,0	82,5	803			1	15,0	58
22052	Prästosten 45	82	81 554	74 203	4	86	26	15	6		137	9 399,5	68,6	823	6	1 290,0	40	720,0	41
ÄLDHEM																			
33011	Medicinaren 1	67/96	92 891	170 062	30	155	55	6		541	787	22 900,9	29,1	1 049	4	421,0			103
33021	Professorn 2	66	29 349	75 185	24	42	42	6		236	350	10 680,7	30,5	976	3	233,7	57	741,0	
33022	Professorn 3	67/96	38 412	102 740	33	36	36	6		388	499	13 216,4	26,5	1 027	3	684,9	77	988,0	22
33051	Docenten 1	69	23 936	132 000	28	68	119	18		352	585	21 002,2	35,9	927					104
33060	Preceptorn 2	69	71 064	143 648	10	59	108	10		475	662	21 258,1	32,1	974					96
33071	Magistern 1	72/2002	96 476	215 895	26	224	84	68	40		442	29 557,9	66,9	873	3	268,4			149
33081	Socionomen 3	73	15 355	57 400	30	34	43	24			131	8 902,3	68,0	811					93
33091	Assistenten 1	71	22 028	133 000	2	93	18	67	32		212	16 203,0	76,4	790					127
33101	Amanuensen 1	71	14 520	83 600	40	53	54	30	16		193	13 360,1	69,2	878	1	21,1			116
ÄLDHÖJD																			
31011	Kuratorn 1	87	42 306	56 000		68	28	13		17	126	8 125,5	64,5	919					77
31012	Kuratorn 3	90	59 173	52 311	33	55	21	4	2		115	7 241,7	63,0	951	1	165,2			80
ÖBACKA																			
03081	Laxen 37	85-86	91 671	130 829		65	82	42			189	15 821,2	83,7	951	3	74,1	186	1 417,0	14
03082	Laxen 38	85/86	51 565	63 797	6	54	21	20	4		105	7 534,7	71,8	991	3	883,6			7

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	BOSTÄDER								LOKALER		GARAGE		BILPL.		
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
ÖST PÅ STAN																			
03011	Ripån 7	83	6 578	12 143	1	17			6			24	1 550,6	64,6	949	1	31,9		16
03021	Tranan 5	82	3 826	6 663	2	9	3				14	836,8	59,8	983					8
03031	Höken 13	64	3 333	12 534	3			6	6		21	1 995,0	95,0	776	3	57,0			19
03032	Höken 15	62	7 083	27 906	11	24	6	15	3		59	4 243,0	71,9	822			26	494,0	10
03041	Mården 12	59	6 491	9 436	7	3	6	3			19	1 166,5	61,4	888			2	31,0	15
03042	Mården 13	57	6 773	7 414	4	4	2	3	3		16	1 084,5	67,8	890					
03052	Duvan 16	95/96	37 417	40 957		54	16	6			76	4 417,5	58,1	963	1	335,8	18		28
03061	Hunden 11	50	2 812	2 107	1		3	1			5	361,0	72,2	730			3	48,0	
03071	Laxen 43 (Svärтан)	37	297	2 098	1		4				5	361,0	72,2	688					4
03101	Tjädern 3	92	4 490	5 883		7	3	1			11	759,0	69,0	880					5
ÖSTRA ERSBODA																			
23011	Byttan 2	82	7 387	10 907		6	12	6			24	1 942,8	81,0	804					
23012	Smöret 1	82	24 688	31 926		33	28	10			71	5 416,8	76,3	817	1	200,8			1
23013	Smöret 2	83	32 622	48 200		28	48	29	1		106	8 660,2	81,7	784					
23031	Mjölken 1	90	64 297	52 770	3	53	28	13	6		103	7 633,3	74,1	844	1	188,0			70
23040	Karet 4	91	128 750	95 779	21	95	44	34	8		202	14 415,2	71,4	809	2	368,7	1	46,8	116
23044	Karet 6	92	78 329	58 700	1	43	28	28	14		114	9 523,4	83,5	801			33	575,0	53
23045	Karet 5	92	20 493	16 146		24	4	6			34	2 600,1	76,5	809			7	105,0	8
23051	Töreln 6	90	9 943	6 406		28					28	1 184,4	42,3	777					10
UTANFÖR STAN																			
BULLMARK																			
53011	Bullmark 4:113	92	7 035	2 475		11	2				13	650,5	50,0	884	1	156,4			9
INNERTAVLE																			
36011	Innertavle 10:91	85	560	1 067		2					2	119,4	59,7	706					
36012	Innertavle 10:20	85	560	1 106		2					2	119,4	59,7	709					
SÄVAR																			
52011	Sävar 3:82 (Björmen)78/79		2 872	4 529		7	7				14	1 054,2	75,3	652					9
52012	Sävar 10:59 (centrum) 77		8 602	5 144							0				4	1 679,6			
52013	Sävar 3:85 (Björmen nya)89		9 961	5 799	4	8	2		2		16	1 211,6	75,7	820					11
52021	Sävar 66:123 (Tavlan) 81		7 322	9 516		10	12	6			28	2 112,0	75,4	827					28
52031	Sävar 19:12 (Duvan) 90		16 951	11 473		20	8	4			32	2 551,8	79,7	768					29
52101	Sävar 10:102	92	11 977	10 025		12	16				28	1 989,2	71,0	700			11		10
S:a MODERBOLAGET			4 140 328	5 631 613	1 734	4 689	2 853	1 467	296	3 197	14 236 785 895,4	55,2	870	134	22 900,9	1 521	17 554,8	5 021	

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	BOSTÄDER							LOKALER			GARAGE		BILPL.		
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
HOLMSUND																			
61011	Stjärnan 1		6 860	17 650	12	24	33	3			72	4 728,0	65,7	789			14	35	
61021	Planeten 1		5 254	12 843	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	778			11	27	
62011	Urmakaren 1		3 561	2 990	3	9	1				13	774,0	59,5	757				10	
62021	Maskinisten 27		72 046	57 770	24	82	76	22	2		206	14 519,9	70,5	788	2	577,0	28	137	
62031	Briggen 2		3 952	4 169		18					18	1 284,2	71,3	605				18	
62041	Briggen 6		271	2 325	4	4	4				12	668,0	55,7	738			3	48,0	2
62051	Kocken 1		1 317	1 379		6					6	424,8	70,8	611				3	
62061	Loke 1		2 704	1 598	1	2	3				6	440,6	73,4	681					
62071	Loke 6		6 648	2 202		4	4				8	521,2	65,2	819				1	
62101	Fräsaren 1		3 373	14 929	22	20	26				68	4 283,8	63,0	700			23	24	
62121	Fjällsippan 2		11 174	8 453	5	27	1				33	2 114,0	64,1	808				15	
62211	Västerbacken 2		3 183	2 429		12					12	684,0	57,0	714			1	12	
62221	Strandberget 1		3 626	2 350		12					12	684,0	57,0	685			1	12	
63011	Uppfarten 1		3 422	12 643	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	760			11	37	
63111	Bäcken 3		136	1 363	4	2	2				8	412,0	51,5	711			4	60,0	2
63121	Bäcken 4		8 488	4 644		8	8				16	1 104,0	69,0	838					
63211	Krusningen 1		1 858	1 169											2	696,00			
63221	Trappan 4		1 844	1 250	4		1	1			6	312,8	52,1	724					
63231	Terrassen 1		12 113	9 372	2	25	5				32	2 086,8	65,2	790	3	413,00		27	
63241	Terrassen 2		3 673	3 069	3	4	4				11	733,1	66,6	819					
63251	Skogsängen 15		249	1 368	4	4					8	408,0	51,0	736			9	4	
63261	Skogsängen 14		506	2 744	4	8	2				14	818,0	58,4	716					
S:a HOLMSUND			156 258	168 709	110	307	218	32	2		669	44 111,2	58,4	697	7	1 686,00	105	108,0	366
PROMINENSEN																			
03083	Laxen 45	60/96	25 141	26 634	8	13	10	13	2		46	3 141,4	68,3	956	1	114,00	8	155,0	21
26041	Hönsfjädern 1	90	10 210	11 248		7	8	4			19	1 477,3	77,8	916				19	
S:a PROMINENSEN			35 351	37 882	8	20	18	17	2		65	4 618,7	71,1	943	1	114,00	8	155,0	40
AB LOKALEN I UMEÅ																			
02091	Sandökern 4	76/79	60 577	71 420	8	26	3				37	2 058,3	55,6	928	5	8 744,9		33	
11061	Kronan 7	95	3 235	3 649	2						2	71,9	36,0	998	1	320,4		3	
12101	Rödklövern 1	95	3 833	4 361							0			1	476,0				
21011	Liden 2	72	2 535								0			2	682,7				
21032	Focken 5	81	62 912	39 051		14					14	686,0	49,0	964	11	8010,6		54	
22053	Prästosten 46		7 320	9 023										1	780,0		12		
23061	Krukan 19	96	4 351								0			1	515,0				
25053	Igelkotten 3, Servicehus79		18 186		13	34	11				58	3 740,1	64,5	879	1	1 341,0	7	91,0	22
33041	Odontologen 3	73	1 872								0			1	1 560,0				
33082	Socionomen 2 hab	80	17 490	9 281		3	7	5	1		16	1 403,9	87,7	803	2	3 024,0		17	
33084	Socionomen 1	72/92	5 396								0			1	838,7				
34031	Bärnstenen 81	95	3 646	5 005	4						4	179,5	44,9	984	1	390,2		6	
35032	Gärdsrödet 2	95	11 513								0			1	1 854,0				
35041	Sjöjungfrun 1	2000	25 169											1	2 976,0		18		
42013	Melonen 3 (KvG)	67	514								0			1	320,0		2		
42035	Stenfrukten 64	77	1 311								0			1	544,0				
61111	Eriksdal 1		45 559		20	9					29	1 350,0	46,6	869	5	3 370,0		31	
62091	Lotusen 1		4 775	2 582										1	642,0		3		
62111	Resedan 3		53 380			22					22	1 233,4	56,1	853	11	6 961,1	2	37	
S:a AB LOKALEN I UMEÅ			333 574	144 372	47	108	21	5	1	0	182	10 723,1	56,1	882	49	43 350,6	9	91,0	238
TOTALT			4 665 511	5 982 576	1 899	5 124	3 110	1 521	301	3 197	15 152 845 348,4	60,2	828	191	68 051,5	1 643	17 908,8	5 665	
Kommentar: Statistiken avser endast externt uthyrd fastigheter med färdigställda byggnader																			

