



Års- och hållbarhetsredovisning 2017

 Bostaden



ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

- 3 Året i korthet
- 4 LEDARE: Vd har ordet
- 6 Våra bostadsområden
- 8 Om Bostaden

FOKUSOMRÅDEN

- 10 HYRESGÄSTER & MARKNAD:
Livet i Umeå
- 12 SAMHÄLLE & MILJÖ: Ett hem
är en plats på jorden
- 16 FASTIGHETER: Ett hus – ett hem
- 20 MEDARBETARE & ORGANISATION:
Människorna som gör Bostaden
- 22 EKONOMI & FINANS:
Vår ekonomi
- 25 Risker
- 28 Summering av nyckeltal
- 30 UTSIKTER 2018 OCH KOMMANDE ÅR
- 31 Ledningsgrupp och styrelse

BILAGA, FINANSIELL RAPPORT

- 2 Förvaltningsberättelse
- 5 Finansiella nyckeltal
- 7 Resultaträkning
- 8 Balansräkning
- 10 Kassaflödesanalys
- 11 Eget kapital
- 12 Tilläggsupplysningar
- 14 Noter
- 20 Revisionsberättelse
- 23 Granskningsrapport
- 24 Fastighetsförteckning

Foton: Viyan Atea, Bostaden, Henke Olofsson, Malin Grönborg, Andreas Nilsson, Oskar Sandström, Oskar Norberg och Sebastian Sahin.

Grafisk formgivning:
Pondus Kommunikation

Tryckeri:
TMG Tabergs

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

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

Uttalande

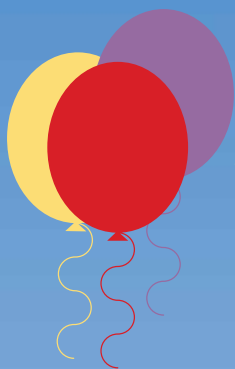
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå den 16 mars 2018
Deloitte AB

ANDERS RINZÉN
AUKTORISERAD REVISOR

ÅRET I KORTHET

2017 HAR VARIT ETT HÄNDELSERIKT ÅR, DET HÄR ÄR NÅGRA EXEMPEL PÅ VAD SOM HAR HÄNT UNDER ÅRET.



1 000 BALLONGER

delades ut till de barn som besökte vår monter på Avion 23–25 november. Vi fick möjlighet att träffa och prata med många av våra hyresgäster och Umeåbor om alltifrån var vi bygger nytt just nu till hur renoveringar går till.

NY AFFÄRSPLAN

Under året slutfördes ett omfattande strategiarbete som pågått sedan 2016. Strategiarbetet utmynnade i en ny affärsplan med fem hållbara målområden för åren 2018–2022.



165

LÄGENHETER
tilldelas nyanlända
& 57 LÄGENHETER
tilldelas Socialtjänsten.



99,6
PROCENT
av våra
lägenheter
är uthyrda
under 2017.



I PRODUKTION 2017

430
NYA
LÄGENHETER



4 200

BESÖKARE
PÅ ERSBODA-
BOSTADENDAGEN
som bjöd på massor
av gratisaktiviteter
för barn och unga.



250 MILJ. KR.

har vi lagt på
renovering under
2017 i cirka 200
olika projekt.



FÖRSÄLJNINGEN AV 1 601 LÄGENHETER

på Carlshem och Mariehem under året möjliggör nyproduktion och framtida satsningar på underhåll. Tack vare affären kan vi satsa på att bygga nya lägenheter, inte minst för äldre hyresgäster, en målgrupp som vi vet kommer att växa i storlek framöver.



VD HAR ORDET

2017 var året när det byggdes bostäder i alla delar av landet. Efter flera år av för låg bostadsproduktion sett till behovet, har det tagit rejäl fart under året. Till följd av den goda efterfrågan har ett flertal nya bostadsutvecklare som framförallt byggt bostadsrätter, tillkommit på marknaden. Med ett kraftigt ökat bostadsbyggande finns det dock risk för obalans mellan vad som efterfrågas och det som byggs. Tillskottet är fortsatt väldigt ensidigt och riktat mot betalningsstarka målgrupper.

DEN STORA UTMANINGEN kommande år blir att ordna bostäder för allas behov. Även nedgången i bostadspriserna de senaste månaderna kommer troligtvis att leda till att antalet lägenheter i nyproduktion minskar något, dock från en historiskt hög nivå. Politikerna och aktörerna på bostadsmarknaden är alla överens om att fler hyresrätter behöver byggas för att klara det framtida bostadsbehovet. Under ett flertal år har dock de ekonomiska villkoren för boende i hyresrätt försämrats gentemot bostadsrätt och egna hem. I huvudsak beror detta på förändringar i skattesystemet och för att stöd som tidigare funnits för att kompensera hyresrätten har tagits bort. Det är svårt att skapa exakt lika villkor mellan de olika boendeformerna eftersom de skiljer sig åt i många avseenden. Däremot borde de villkor för skatter och subventioner som regleras av staten utformas så att de leder till en bättre balans i framtiden.

Trots en något turbulent avslutning på året är bostadsmarknaden i Umeå relativt stabil med fortsatt god efterfrågan. Befolkningsprognoserna för Umeå visar att befolkningen tenderar att öka vilket medför ett ökat behov av nya bostäder. Min bedömning är att marknadssituationen ser förhållandevis ljus ut de kommande åren. Det är betydelsefullt mot bakgrund av att vi har en pågående produktion av drygt 250

nya lägenheter i centrala lägen i Umeå. Under 2017 färdigställde vi 162 nyproducerade lägenheter och fem lägenheter genom ombyggnad.

Vår nyproduktion sätter fart på bostadsmarknaden, eftersom varje inflyttning startar en kedja av byten mellan bostäder. En flyttkedja kan möjliggöra att äldre bostäder med lägre avgifter kan bli tillgängliga för hyresgäster som inte kan eller vill betala för en nyproducerad lägenhet.

När jag ser tillbaka på 2017 kan jag konstatera att Bostadens framgångsrika utveckling fortsätter. Det som var mest betydelsefullt under året var att vi gjorde klart vårt strategiarbete som tar sikte på framtidsutmaningar för bolaget. Ett antal strategiska vägval togs fram, med olika perspektiv och kopplade till identifierade utmaningar. En av de största utmaningarna var hur vi skulle lösa framtida finansiering av nyproduktion och större underhållsåtgärder i vårt befintliga bostadsbestånd. Vi behövde frigöra kapital för att säkra kommande satsningar i nyproduktion och underhåll. Det mest ansvarsfulla vi kunde göra var att genomföra en försäljning. Därför beslutade bolagets styrelse och ägare att sälja 1 601 lägenheter, knappt tio procent av vårt bestånd. Vårt strategiarbete utmynnade också i en ny affärsplan för bolaget de kommande åren med fem hållbara

målområden. Vi ska ta ett samhällsansvar och bidra till ekologisk, ekonomisk och social hållbar utveckling. De tre dimensionerna är varandras förutsättningar och stöd. När vi blickar framåt är målet givetvis att bli bättre inom alla våra hållbara målområden.

Årets kundundersökning gav oss bevis på att vi är en uppskattad hyresvärd och att vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar företaget tillsammans med hyresgästerna. En stor del av våra hyresgäster rekommenderar oss gärna till andra, vilket är betydelsefullt eftersom de är våra bästa ambassadörer. Resultatet av undersökningen är främst ett värdefullt underlag för att utveckla verksamheten vidare, både på kort sikt och i ett längre perspektiv. Vår målsättning är att förbättra det redan höga betyget genom ökade satsningar på områden som hyresgästerna tycker att vi ska förbättra. Vi ser även att den sociala hållbarheten blir allt viktigare och kommer under kommande år att lägga mer resurser på aktiviteter som stärker den sociala hållbarheten i våra bostadsområden. En god bostad och boendemiljö med gemenskap och trygghet kan vara avgörande för hur ungdomar klarar av skolan och hur nyanlända får en social samvaro. Det har i det längre perspektivet stor betydelse för hälsa och välbefinnande. Vi behöver också ta till oss ny teknik

”Med hållbara bostadsområden tar vi ansvar för framtidens Umeå!”

och förhålla oss till möjligheterna med digitaliseringen som kommer att utvecklas snabbt och förändra vårt samhälle i framtiden. Vi har flera spännande projekt på gång som jag ser fram emot kommande år. Vår påbörjade satsning på nya anpassade bostäder för den äldre målgruppen i nära samarbete med äldrenämnden, är ett sådant. Fler bostäder för äldre i form av vård- och omsorgsboenden, trygghetsboenden och seniorlägenheter är en viktig samhällsfråga. Vi människor lever allt längre och år 2030 kommer cirka 800 000 personer i Sverige att vara över 80 år. En ökning på närmare 60 procent från dagens nivåer och den procentuella ökningen är densamma för Umeå. Behovet av lämpliga bostäder för denna grupp kommer därför att öka kraftigt. Sammanfattningsvis ska vi vara en betydelsefull aktör som agerar affärsmässigt och bygger hållbart med ett samhällsansvar som utvecklar bostadsmarknaden och stärker Umeå. Efter ett framgångsrikt 2017 står vi väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som finns. Vi har en genomtänkt strategi, kompetenta och engagerade medarbetare och en bättre ekonomi.

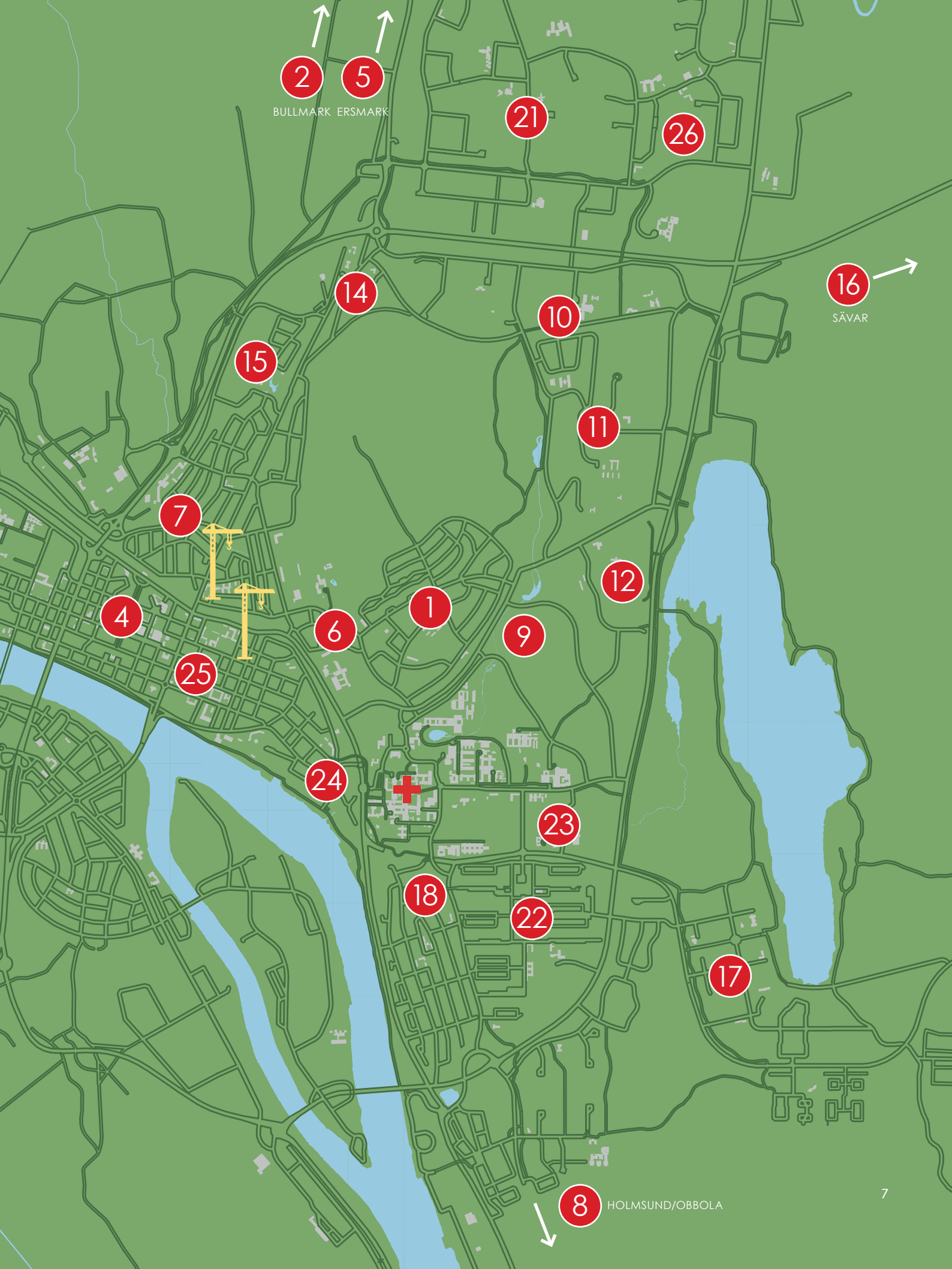
JERKER ERIKSSON,
VD BOSTADEN

VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

Bostaden har totalt 14 348 lägenheter och enkelrum runt om i Umeå. Vi erbjuder bostäder i de flesta av Umeås bostadsområden.

ANTAL LÄGENHETER PER OMRÅDE

	Antal lägenheter	Antal lokaler
1 Berghem	746	14
2 Bullmark	13	1
3 Böleäng	511	5
4 Centrala stan	374	19
5 Ersmark	24	1
6 Fridhem	75	
7 Haga	135	12
8 Holmsund/Obbola	762	21
9 Lilljansberget	755	
10 Marieberg	435	5
11 Mariehem	151	10
12 Nydalahöjd	1 248	4
13 Röbbäck	162	
14 Sandahöjd	207	8
15 Sandbacka	54	2
16 Sävar	117	
17 Tomtebo	327	6
18 Tunnelbacken	791	5
19 Umedalen	718	6
20 Väst på stan	260	12
21 Västra Ersboda	510	8
22 Ålidhem	4 019	19
23 Ålidhöjd	241	1
24 Öbacka	779	6
25 Öst på stan	251	6
26 Östra Ersboda	683	6
SUMMA	14 348	177



2

5

BULLMARK ERSMARK

21

26

14

16

SÄVAR

15

10

11

7

4

6

1

9

12

25

24

23

18

22

17

8

HOLMSUND/OBBOLA

OM BOSTADEN

Bostaden har haft ett spännande år med många utmaningar och förändringar där vi ständigt drivit på för ett hållbart växande Umeå. Vi har 430 nya lägenheter i produktion och har under året renoverat lägenheter för 250 miljoner kronor. För att ha möjlighet att bygga nytt och underhålla vårt bestånd har vi sålt delar av det gamla beståndet.

UNDER SLUTET AV 2017 genomfördes en försäljning av 1 601 lägenheter till ett värde motsvarande 1 155 mnkr. Bostaden behövde frigöra kapital för att säkra kommande satsningar i nyproduktion och underhåll. Analysen som låg till grund för beslutet var ett strategiskt arbete som inleddes redan under våren 2016. Det strategiska arbetet utmynnade också i en ny affärsplan för åren 2018–2022 med fem hållbara målområden.

Vi arbetar för långsiktig social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet genom att försöka hitta smarta lösningar i varje situation. Tack vare ett samarbete med Umeå universitet är vi också med och driver utvecklingen själva genom vår delfinansiering av två doktorander. Deras projekt har som mål att hitta användbara och hållbara metoder och att utveckla modeller för framtidens boende, något som ger oss möjlighet att ta del av aktuell forskning samtidigt som vi kan implementera nya lösningar för att föra vårt eget arbete framåt. Vi har en kundnära organisation vars uppbyggnad innebär att kunderna har direkt tillgång till service i sitt kvarter. Servicen genomsyrar hela

vår organisation vilket också bekräftas i det positiva gensvaret från hyresgästerna i våra årliga kundundersökningar.

VÅRA KÄRNVÄRDEN

Bostadens värdegrund vilar på fyra kärnvärden som genomsyrar hela verksamheten. Hos oss ska både hyresgäster och medarbetare känna stolthet, trygghet och gemenskap, och vi menar att en mångfald av olikheter stimulerar positiv utveckling. Bostaden medverkar även till att förstärka Umeå som en attraktiv plats för tillväxt, genom att både förvalta befintliga fastigheter på ett bra sätt och bygga nya, goda boendemiljöer.



Alla människors lika värde

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



Öppenhet

I alla våra kontakter och relationer internt och externt. Det leder till förtroende och tillit. Öppenhet ger oss inspiration till utveckling av vår verksamhet.



Omtanke

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



Affärsmässighet

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

VÅRA RIKTLINJER FÖR HÅLLBARHET

För att kunna leva upp till våra löften om att arbeta hållbart i hela organisationen har vi upprättat ett antal policyer att förhålla oss till, dessa säkerställer även kvaliteten i vårt arbete.

- Arbetsmiljö och hälsa
- Inköspolicy
- Jämställdhets- och mångfaldspolicy
- Klagomål
- Kränkande särbehandling
- Miljöpolicy
- Rekryteringspolicy
- Representation och gåvor
- Sponsringspolicy
- Uthyrningspolicy
- Värdegrund

UMEÅ KOMMUNFÖRETAGS ÄGARDIREKTIV FÖR BOSTADEN Utdrag ur ägardirektiven 2015–2018

- Bostadens främsta uppgift är att vara Umeå kommuns organ för att utveckla Umeås bostadsmarknad och göra Umeå till en attraktiv bostads-, näringslivs- och universitetsort.
- Bostaden ska erbjuda bostäder till olika målgrupper och en blandning och mångfald ska eftersträvas i bostadsområdena.

- Bostaden ska bedriva verksamheten utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv – ekonomiskt, socialt och ekologiskt.
- Bolaget ska drivas utifrån ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer.
- Bostaden ska verka för integration och mångfald och bidra till

utvecklingen av goda och trygga boendemiljöer.

- Bostadens långsiktiga direktavkastning på totalt fastighetskapital ska vara lägst 4 procent under perioden.
- Bostadens belåningsgrad ska inte överstiga 50 procent under perioden.

VAD GÖR BOSTADEN?

Bostaden äger, bygger, förvärvar, förvaltar och hyr ut bostäder och lokaler inom Umeå kommun. Vi bidrar aktivt till utveckling och tillväxt i Umeå och till en hållbar utveckling i förvaltning och byggande. Vi utvecklar även våra bostadsområden till levande och trygga stadsdelar.

HUR SKAPAR VI VÄRDE?

Utifrån våra ägardirektiv med omtanke om människor, hus och miljö i Umeå och vår omvärld. Vi bygger och förvaltar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Husen ska ägas under många år, vilket gör vår dagliga förvaltning till en avgörande framgångsfaktor. Allt vi gör mynnar ut i konsekvenser som påverkar den långsiktiga hållbarheten. Därför tar vi ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar.

Socialt ansvar

- Att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där mänskliga behov uppfylls.
- Nöjda hyresgäster med närhet och enkel åtkomst till sin hyresvärd.
- Trygga och trivsamma bostadsområden, där hyresgästerna ges möjligheter till inflytande både i sitt eget boende men också i utemiljöer och grannskap.
- Utveckla våra stadsdelar så att vi kan erbjuda en bra och trygg boendemiljö.
- Samarbeta med andra aktörer (både kommunala och privata) för att åstadkomma ännu mer.
- Erbjudna trygga anställningar där våra medarbetare ska känna delaktighet i arbetet, att de håller sig friska och gärna går till jobbet.

Ekologiskt ansvar

- Att hushålla med miljön, mänskliga

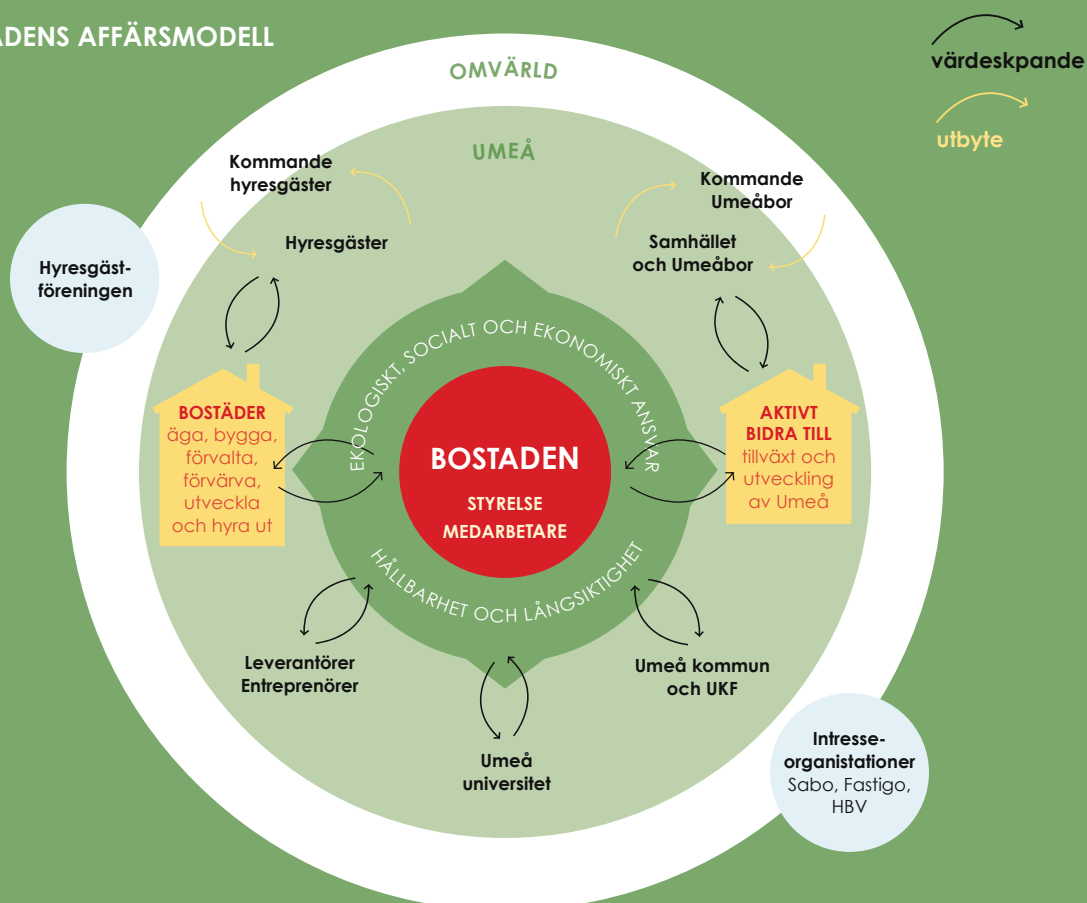
och materiella resurser på lång sikt.

- Ta ansvar för att minska vår miljöbelastning i natur och bostadsområden.
- Ställa krav på att vi och våra entreprenörer använder produkter och material som är långsiktigt hållbara.
- Samarbeta med andra aktörer för att få större effekt i vårt miljöarbete.

Ekonomiskt ansvar

- En god ekonomi skapar trygghet för hyresgäster och är grunden för en sund affärsmässig verksamhet. Utöver möjlighet till avkastning ger det förutsättningar för att arbeta med alla andra resultatområden. Ekonomi handlar om att utveckla värdet på våra fastigheter, effektivisera verksamheten och ha en god soliditet.
- Ekonomisk tillväxt får inte ske på bekostnad av ett integrerat och jämställt samhälle och av miljön.

BOSTADENS AFFÄRSMODELL



LIVET I UMEÅ

Våra hyresgästers behov ligger som grund för vår affärsutveckling, vårt dagliga arbete går ut på att de ska trivas hos oss. Vi finns till för just det.

FÖR ATT VETA hur våra hyresgäster upplever oss som hyresvärd, är det viktigt för oss med mätningar av kundupplevelsen. I vår kundundersökning kan vi se att vi, jämfört med andra i vår bransch, får höga poäng när det kommer till tillgänglighet och bemötande. Kundnöjdheten i våra årliga undersökningar har under både 2016 och 2017 legat på ett NKI (Nöjd kundindex) på 73. Undersökningen ger oss möjlighet att identifiera områden där vi kan bli bättre, vilket är värdefullt i utvecklingsarbetet.

UTMANINGAR

Vi har självklart också utmaningar. I 2017 års mätning kan vi till exempel se att standard och tillgänglig städutrustning i våra tvättstugor är något vi måste arbeta med och bli bättre på. En annan utmaning är att framförallt vintertid uppnå en jämn inomhustemperatur i äldre hyreshus, något som till skillnad från i nyare hus är svårt att reglera. Vi arbetar självklart med att åtgärda problemen i det äldre beståndet genom att renovera, göra tillbyggnationer, fönsterbyten och se över ventilationen.

DIALOGER GER DELAKTIGHET OCH TRYGGHET

Det är viktigt för oss att våra hyresgäster trivs i sina hem och känner att de är delaktiga i boendet. Vi tror också att de vet bäst vad som behövs för att skapa en bra och trivsamt boendemiljö. Under slutet av 2018 startar vi en omfattande renovering på Pedagoggränd 3 och 11, som kommer att påverka boendet stort. Vi skickade därför ut en enkät i december 2017, för ökad delaktighet och inflytande

bland hyresgästerna innan renoveringarna startar. Många av de förslag som kom in har tagits med i planeringen av projektet. Även mindre renoveringar sker i dialog med hyresgästen, som med hjälp av hyresgäststyrt underhåll kan välja nya tillbehör eller nya tapeter.

Vi använder oss även av andra metoder för dialogarbete och vill att hyresgästerna ska känna en hög grad av trygghet och känsla av samhörighet i våra kvarter, något som också är ett av målen i vår affärsplan. I förra årets kundundersökning framkom det att många hyresgäster kände viss otrygghet när de vistades ute i sina områden på kvällstid. Därför genomfördes under oktober 2017 en trygghetsvandring på Ålidhem tillsammans med Brottsförebyggande rådet (Brå) och Polisen. Med på vandringen fanns även en doktorand från Umeå universitet som skrivit en avhandling om insatser och metoder för att motverka rädsla och främja trygghet i offentliga rum.

Efter trygghetsvandringen har vi vidtagit flera olika åtgärder för att området ska bli tryggare. Några exempel är kompletterande fasadbelysning på bland annat Fysikgränd, Historiegränd och Pedagoggränd och beskärning av skymmande buskar på Historiegränd och Pedagoggränd.

Ett annat exempel är vår ljusfestival, Bostadens Höstljus, som pågår under de mörka höstmånaderna för att skapa trevnad för hyresgästerna och sprida lite extra ljus i våra bostadsområden.

KVARTERSVÄRDARNA – VÅRA ANSIKTEN UTÅT SEDAN 2000

I vår kundnära serviceorganisation är de 45 kvartersvärdarna, placerade i alla bostadsområden, en värdefull tillgång för att hålla nära kontakt med hyresgästerna. Kvartersvärden är en person som hyresgästen kan vända sig till om det uppstår problem.



45 st tillsvidareanställda kvartersvärdar 2017.

2016: 44 st

INKASSOVERKSAMHET

För att få hyra sin bostad hos oss måste man ha regelbunden inkomst, vilket kan vara lön, pension, a-kassa, studiebidrag eller försörjningsstöd.

Vi har valt att jobba med inkasso i egen regi utifrån vårt sociala ansvarstagande och omtanken om våra hyresgäster. Givetvis händer det att en kund inte betalar sin hyra i tid, men med inkasso i egen regi kan vi jobba mer förebyggande och få personlig kontakt med den som har svårigheter med hyresbetalningarna. Vi strävar alltid mot målet att alla ska få bo kvar.



BIRGITTA BLOHM
HYRESGÄST, SENIORBOENDE
ÖST PÅ STAN

När jag sökte till den här lägenheten i ett seniorboende 2013 fick jag den genast. För mig var det viktigt med utsikten, att den är ut mot bäcken och älven, den är så fin utsikten. Det bästa med att bo här är läget, grannarna, kvartersvärden Mattias och servicepersonalen. Det är toppen!

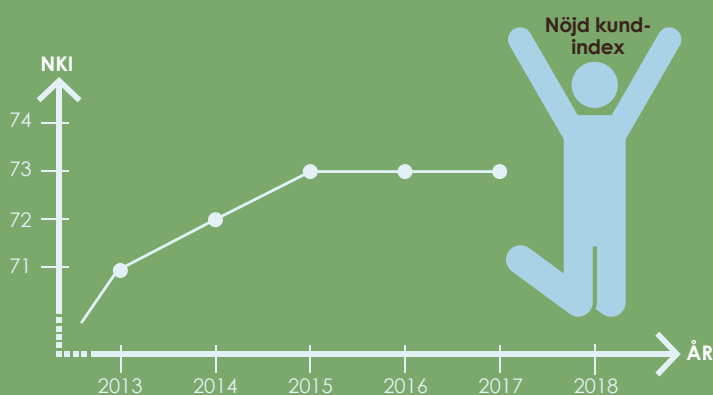
I seniorboendet finns det rullatorplatser och plats för rullstolar och dörröppnare. Men inne i lägenheten kan jag inte se vad det är som gör det till ett seniorboende. Trösklarna är kvar, till exempel. Vi är många som önskar ett handtag i

dushen, sånt kunde höra till ett seniorboende tycker jag.

Det finns saker som kan ändras, till exempel att övernattningslägenheten för gäster är gratis. Men jag tycker att Bostaden ska ta betalt för att våra gäster får bo där, 100 kronor per natt. Nu betalas den av alla oss som bor här, men det är inte riktigt rätt.

Jag vill också skicka med en uppmaning till alla som bor i området: När Mattias ordnar med gräsmattan och lägger nytt frögräs, då kan ni inte ställa bilen på den!

NYCKELTAL: HYRESGÄSTER OCH MARKNAD



78,7%

av hyresgästerna svarar att utemiljön är bra till mycket bra 2017.
2016: 78,8 %

82,4%

av hyresgästerna upplever att de får bra information om vad som ska hända i fastigheten 2017 (till exempel vid renoveringar och underhållsarbete).
2016: 83 %

52%

av Umeås alla hyresrätter ägs och förvaltas av Bostaden efter försäljningen.

Innan försäljningen ägde och förvaltade Bostaden cirka 15 700 lägenheter, i dagsläget består beståndet av 14 348 lägenheter.

KUNDCENTER HAR HANTERAT:

30 400 TELEFONSAMTAL UNDER 2017

2016: 29 600 st

91,7%

av hyresgästerna upplever att Bostaden tar dem på allvar 2017.

2016: 91,6 %

80,5%

av hyresgästerna upplever att tryggheten i Bostadens kvarter är bra till mycket bra 2017

2016: 80,8 %

NYCKELTAL: SAMHÄLLE OCH MILJÖ

96 % AV
VÅRA
ANSTÄLLDA
KÄNNER
TILL VÅRT
MILJÖARBETE

2016: 99 %



1333
av
1770

KVICKSILVERLAMPOR
byttes ut under 2017.
Kvarvarande 500 st byts
ut under 2018.



2,1 milj. m³
VATTENFÖRBRUKNING

2016: 2,1 milj m³



137

kWh/m² var
företagets energiförbrukning
i fastigheterna under 2017.
2016: 137 kWh/m²

44 966 kg

2016: 32 009 kg

INSAMLAT MATERIAL I VÅRA KLÄDBOXAR

Vi har under året tillsammans med Myrorna utökat vårt samarbete med fastighetsnära textilåtervinning på åtta nya platser i dessa områden: Väst på stan, Tomtebo, Centrala stan, Öbacka, Berghem, Ersmark, Marieberg och Carlshem.



2855

TON, KÄLLSORTERAT
MATERIAL I VÅRA
SOPRUM OCH MILJÖHUS



69 785 KG CO₂
SLÄPpte vi ut
I INTERNA
TRANSPORTER

2016: 71 668 kg CO₂ 2015: 70 976 kg CO₂

407,42 ton

insamlat matavfall i våra soprum och miljöhus. 2016: 365 ton

100%

AV VÅR ELANVÄNDNING
kommer från förnyelsebara
källor sedan hösten 2017.

FJÄRR-
VÄRMEN

kommer till större del från
förnybara källor.

100%

AV ALL EGENPRODUCERAD EL kommer
från förnyelsebara källor sedan 2016.
Bostadens produktion av vind- och solet
under 2017 uppgick till 21 195 000 kWh.
2016: 20 000 000 kWh

Varav produktion av el från solcellerna på Ålidhem: 305 000 kWh
och vindkraftsproduktion: 20 890 000 kWh.

ETT HEM ÄR EN PLATS PÅ JORDEN

Miljö och socialt ansvar har alltid varit, och är fortfarande, en stor del i vår verksamhet. Vi behöver och vill ta ansvar för det samhälle vi verkar inom och tar vårt sociala och miljömässiga uppdrag på allvar. Genom bland annat bidrag till och delaktighet i forskning, insatser för social hållbarhet och genom vårt miljöarbete är vi med och driver utvecklingen framåt.

INSATSER FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Ersboda-Bostadendagen:

Bostaden sponsrade det mycket populära arrangemanget med cirka 4 200 deltagare. Vi har många hyresgäster på Ersboda och tycker att det är viktigt att ge något tillbaka och samtidigt få en möjlighet att möta dem under avslappnade former. Under dagen erbjöds gratisaktiviteter för både vuxna och barn.

Övergripande sponsringsarbete

Vår ambition med sponsringsarbetet är i första hand att ge något tillbaka till hyresgästerna. Det gör vi genom att stötta föreningar som verkar ute i våra bostadsområden och som ökar sammanhållningen och tryggheten och ger alla möjlighet att vara med oavsett förutsättningar. Vi erbjuder även rabatter och tävlar ut biljetter till en mängd olika evenemang och satsar även en hel del på socialt hållbar sponsring.

Sponsring av idrott och kultur

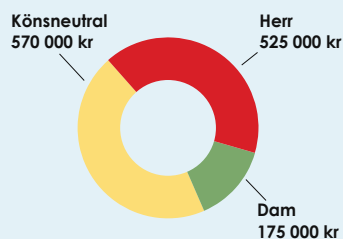
Vi satsar en hel del på att sponsra idrotten eftersom den har positivt inflytande på hela samhället. Men det är också viktigt att stötta kulturen. Vi har till exempel ett samarbete med El Sistema för att ge barn en musikalisk grund att stå på. El Sistema är en del av den kommunala musikskolan i Umeå och finns i fyra av kommunens skolor där barn inte har för vana att söka sig till musikskolan. El Sistema ger dem möjlighet att prova på musik, bidrar till en rikare fritid och skapar glädje och sammanhållning.



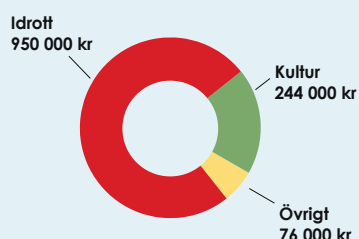
”Samarbetet med Bostaden har så här långt gett oss möjlighet att köpa in instrument för att utveckla vår verksamhet. Det är en förutsättning för att barnen ska få chansen att lära sig ett instrument, alltså att alla barn har ett instrument att spela på! Vi hade nog inte haft möjligheten att ha klassuppsättningar på varje skola om inköpen skulle ha bekostats av Musikskolans ordinarie budget, så vi är väldigt glada över vårt samarbete.”

JESSICA MARKLUND, PROCESSLEDARE EL SISTEMA

Fördelning av sponsringsmedel



Fördelning idrott, kultur, övrigt





**”Vi har en mycket bra kvartersvärd,
hen arbetar för alla hyresgäster”**

KÄLLA: BOSTADENS KUNDUNDERSÖKNING 2017





ALLA LEKPLATSER ÄR GIFTFRIA

för att barn inte ska utsättas för giftiga kemikalier

Driftskostnader för koncernen 2017

Fastighetsskötsel	90 750 000 KR
Reparationer	49 330 000 KR
Uppvärmning	98 650 000 KR
El	28 045 000 KR
Vatten	39 439 000 KR
Renhållning	17 437 000 KR

ALLA GOLVMATTOR SOM LÄGGS IN ÄR FTALATFRIA



430 st

LÄGENHETER I PRODUKTION UNDER 2017

2016: 186 st

Två nyproduktionsprojekt har under året startat Öst på stan. På kvarteret Mården byggs 159 lägenheter och på kvarteret Laxen byggs 17 lägenheter. Inflyttning beräknas ske under 2018 och 2019. På Haga, kvarteret Focken, produceras 82 lägenheter och på Carlshem, kvarteret Bärnstenen, byggs ett gruppboende med 11 lägenheter.

UNDER 2017 HAR RENOVERINGS-
KOSTNADERNA SUCCESSIVT
ÖKAT TILL CIRKA 250 KR/KVM
(2016: 200 KR/KVM).

UNDER 2017 HAR VI LAGT
250 MILJONER KRONOR PÅ
RENOVERINGAR I CIRKA
200 OLIKA PROJEKT (UNDER
2016 VAR SIFFRAN 181 MILJONER
KR I CIRKA 170 PROJEKT).

DE STÖRSTA RENOVERINGARNA
UNDER 2017 SETT TILL KOSTNAD
OCH ANTAL LÄGENHETER:

- Stipendiegränd – Badrumsrenovering med stambyte
- Språkgränd – Taken byggs om. Nytt ventilationssystem
- Öbackavägen 24 – Renovering samt om- och tillbyggnad
- Öbackavägen och Östra Strandgatan – Badrumsrenovering

Två stora renoverings-, om- och tillbyggnadsprojekt pågår på Ålidhem, kvarteret Socionomen, och i Holmsund, kvarteret Resedan. Under året slutfördes ett renoverings-, om- och tillbyggnadsprojekt på Ersboda, kvarteret Krukan.

ETT HUS – ETT HEM

De som bor hos oss ska känna sig trygga med att hemmet är byggt med hänsyn till klokast möjliga miljöval, byggsätt och energi, oavsett om det gäller nybyggnationer eller renoveringar. Den tryggheten tror vi gör det lätt att trivas i våra fastigheter.

FÖR ATT KVALITETSSÄKRA vårt miljöarbete följer vi Byggsvarubedömningen¹ i alla våra projekt. Vi prioriterar generellt att välja produkter och material som inte är miljöförstörande och ohälsosamma och vi ställer krav på avfallshantering – att farligt avfall tas om hand som det ska och att återvinning sker på rätt sätt beroende på projekt.

En prioritering som inte går att generalisera på samma sätt (som ovan) är kravet på energiförbrukning i nya eller befintliga byggnader. I nyproduktion ställs alltid energikravet på 65 kWh/kvm och år medan energiåtgärder i renoveringsprojekt avgörs från fall till fall.

KLIMATBELASTNING FRÅN BETONG

Vi medverkar i seminarier och påverkansgrupper och håller framförallt dialog med leverantörer och branschorganisation för betong- och

cementframställning. Det arbetas hårt på att minska behovet av fossila bränslen vid cementframställning samt utveckling av betong med bland annat bättre tillsatsmedel.

ENERGIKARTLÄGGNING

I samarbete med Umeå Energi genomfördes 2017 en energikartläggning av alla våra fastigheter. Man gjorde en analys av energibalansen på fastighetsnivå och vad som går att göra för att minska den. Mycket har även åtgärdats i och med renoveringsprojekt. Vi har till exempel energioptimerat och ställt in flöden, bytt ventilationsaggregat, undercentraler och armaturer.

RENOVERINGAR

Vårt behov att renovera lägenheter för att behålla fastigheternas standard och tillgodose hyresgästernas behov är stort. Då stora delar av vårt fastighetsbestånd är

från miljonprogrammet, byggt 1965–1975, behöver vi under de kommande tio åren renovera för cirka 300 miljoner kronor per år för att hinna med underhållet. När vi renoverar väljer vi alltid energibesparande lösningar och material som är långsiktigt hållbara.

1) Byggsvarubedömningens bedömningar baseras på produktens kemiska innehåll men även på ett antal livscykelkriterier. Kriterierna är framtagna av en kriteriegrupp bestående av sakkunniga representanter från branschkollegor i allmännyttan.



”Energiåtgärder i renoveringsprojekt avgörs från fall till fall. Exempelvis kan vi vid ett takbyte, där taket samtidigt tilläggsisolerats, ställa krav som förbättrar energiförbrukningen för hela byggnaden. Vid badrumsrenoveringar blir energiåtgärderna mer lokala, med exempelvis snålspolande kranar och toaletter.”

JOHANNE LINDGREN, BLIVANDE HÅLLBARHETSSTRATEG, BOSTADEN



EKONOMISK OCH EKOLOGISK HÅLLBARHET GÅR OFTA VARANDRAS ÄRENDEN

Vi för en kontinuerlig diskussion kring material och teknikval för att få produkter som har lång livslängd och låg miljöpåverkan. Det innebär att vi ibland väljer dyrare lösningar för att vi tror att det faktiskt är billigare på lång sikt och gynnar både Bostaden, våra kunder och vår gemensamma miljö. Redan innan vi påbörjar ett bygge arbetar vi för att ha en plan för hur vi senare ska kunna driva och underhålla det vi byggt. I det arbetet involverar vi flera funktioner från företaget redan då vi ritar och planerar projekten.

REDAN PÅ RITBORDET

- Planerar vi för att hålla nere kostnaderna så mycket som möjligt, det leder till att vi kan hålla nere hyrorna även för nyproducerade lägenheter.
- Planerar vi lägenheter som passar olika grupper: studenter eller den som nyss flyttat hemifrån, lägenheter för det unga paret, pensionären som flyttar från sin villa, kompisarna som vill bo ihop, kärnfamiljen eller ”varannan-vecka-familjen”.
- Tar vi tillvara på arkitektoniska och kulturella värden, ibland genom arkitekttävlingar för att få fram bästa möjliga förslag.

NIKLAS BRODDESKOG,
PROJEKTLEDARE BYGG,
BOSTADEN





”Vi har levande diskussioner kring utemiljö och trafikfrågor för att få trivsamma och säkra gårdar med mötesplatser som innehåller allt från grillar till lekutrustning. Vi har även en dialog för hur vi ska skapa utrymme för cykel- och bilparkeringar. Antalet cykelparkeringar ökar kraftigt i takt med att antalet bilparkeringar minskar.”

NIKLAS BRODDESKOG, PROJEKTLEDARE BYGG, BOSTADEN

MÄNNISKORNA SOM GÖR BOSTADEN

Under 2016 genomförde vi en kartläggning av vårt nuläge. Den mynnade bland annat ut i en organisationsförändring 2017 för att på ett bra sätt möta kommande utmaningar. Den största förändringen var bildandet av avdelningen Marknad där funktionerna kundcenter, kommunikation, it och hållbarhet samlades. Syftet var att få en organisation med förutsättningar att lyfta marknadsfrågorna inom bolaget och arbeta proaktivt med affärsutveckling och omvärldsbevakning utifrån efterfrågan bland nuvarande och framtida kunder. Det var också viktigt att ta ett samlat grepp över de tre hållbarhetsperspektiven.

VI SATSAR PÅ att våra medarbetare ska känna delaktighet i arbetet, att de håller sig friska och gärna vill gå till jobbet. Det gör vi genom att arbeta utifrån vår värdegrund.

Vårt arbetsmiljöarbete ska öka andelen långtidsfriska och minska sjukfrånvaron. Samtliga medarbetare ska ha tydliga mål att arbeta mot för att öka trivseln i arbetet. Under 2017 har vi haft en positiv utveckling och såväl den långa som den korta sjukfrånvaron sjönk.

För att våra medarbetare ska trivas och må bra tror vi på att jobba med ständiga förbättringar. Därför gör vi varje år en medarbetarundersökning som ger oss en bild över vad vi gör bra och vad vi behöver arbeta hårdare med. Undersökningen gör vi för andra året i rad med hjälp av företaget Great place to work, världens största arbetsplatsstudie och ett effektivt verktyg för att skapa en hälsofrämjande arbetsplats. Resultatet i studien gav oss ett kvitto på att våra medarbetare trivs och är stolta över vad vi åstadkommer. Extra glada blev vi av certifieringen som just ett Great Place to Work, som visar att vi uppfyller specifika krav på kulturskapande aktiviteter och att vi får höga betyg i medarbetarnas utvärdering.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

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

Med policyn som grund arbetar vi med kartläggning och åtgärder för att förebygga diskriminering och kränkningar. Alla medarbetare har svarat på en enkät för att få ett bra underlag till det fortsatta arbetet. Resultatet visade att många kände behov av mer utbildning i frågor om diskriminering och mångfald, vilket var en av anledningarna till att höstens personaldag avsattes till ämnet med en halv dags inspirerande och lärande föreläsning. Eftersom vi gärna tar emot praktikanter med annan etnisk bakgrund än svensk, har även 30 medarbetare deltagit på en föreläsning om handledarskap, inkludering och tolerans.

ÖVRIGA AKTIVITETER UTIFRÅN ETT JÄMSTÄLLDHETS- OCH MÅNGFALDSPERSPEKTIV:

- 12 ensamkommande flyktingungdomar erbjuds feriearbete
- Vid ny- och ombyggnationer av personalutrymmen ser vi till att det finns omklädningsrum för både män och kvinnor.

KOMPETENSUTVECKLING

Under 2017 genomfördes utbildningsinsatser för både enskilda medarbetare såväl som företagsövergripande. Under året har fokus bland annat legat på fallskyddsutbildning för närmare 100 personer, skylift-utbildning, fortbildning för elektriker samt heta arbeten.

Utslaget på hela organisationen har utbildningskostnaderna i snitt legat på 6 881 kr per medarbetare.

KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Bostaden verkar i en framtidsbransch och i och med pågående och kommande generationsväxling kommer vi även fortsättningsvis ha stora rekryteringsbehov. Vi har därför varit aktiva i branschspecifika evenemang som Nolia karriär, Uniaden och Framtidståget.

Bostaden certifierades i samband med vår medarbetarundersökning som ett "Great Place to Work".





AMAN REZAI
ELEKTRIKER, BOSTADEN

Jag har arbetat på Bostaden i tre år, först ett vikariat, sedan i en fast anställning från och med 1 januari 2017. Som elektriker gör jag allt från att felsöka, reparera, byta armaturer och byta ut trasig belysning inomhus och utomhus. Jag gör elarbeten i alla byggnader, såväl för hyresgäster som miljöhus och kvartershus. Jag tycker om att jobba på Bostaden med mina duktiga och

hjälpssamma arbetskamrater. Det bästa med arbetsuppgifterna är att jag får jobba med olika saker varje dag.

Ur miljösynpunkt är det viktigt i vårt arbete att sortera elavfall på rätt sätt, vi har bra sorterings-system för det. Vi stöttar även hyresgästerna så att de sorterar sina elavfall på rätt sätt, det är ett viktigt inslag i vårt arbete!

NYCKELTAL: MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Nyckeltal från vår medarbetarundersökning

	2017	2016
Index trovärdighet	74 %	76 %
Index respekt	77 %	77 %

Medelålder

48 år



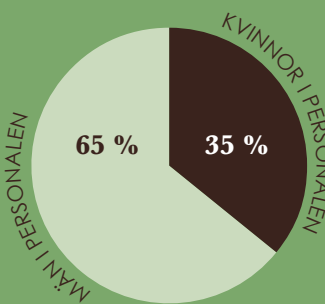
MEDELTA
ANSTÄLLDA

181 st

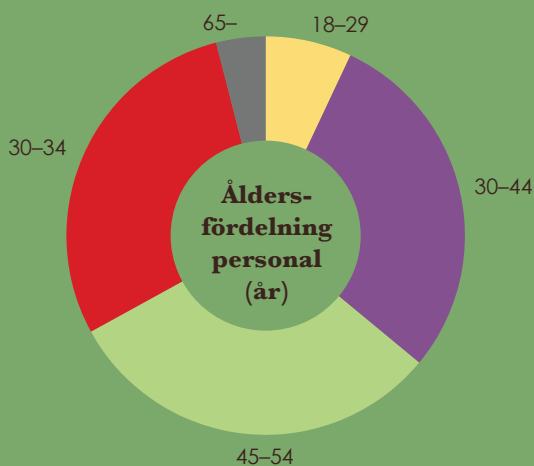
6881 kr

i snitt per medarbetare var utbildningskostnaderna under 2017, utslaget på hela organisationen.

KÖNSFÖRDELNING
TILLSVIDAREANSTÄLLD
PERSONAL



(2016: män 64 %, kvinnor 36 %)



Sjukfrånvaro

3,36 %

←
PERSONAL-
OMSÄTTNING

10,53 %

→
(2016: 6,56 %)

8 % **ETNISK MÅNGFALD**
(Målsättning 2016: 6,7 %)

VÅR EKONOMI

FINANSIERING

Räntekostnaderna är en av Bostadens enskilt största kostnadsposter och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivat-affärer, sker genom Umeå kommuns finansenhet. Vi följer ramarna för kommunens finanspolicy, som reglerar beslutanderätten, upplåningsregler, vilka finansiella instrument som tillåts och förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån i portföljen. De största finansiella riskerna i vår verksamhet är refinansierings- och ränterisken. För att minska refinansieringsrisken eftersträvar vi en spridning av låneförfallen över tid och för att minska ränterisken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

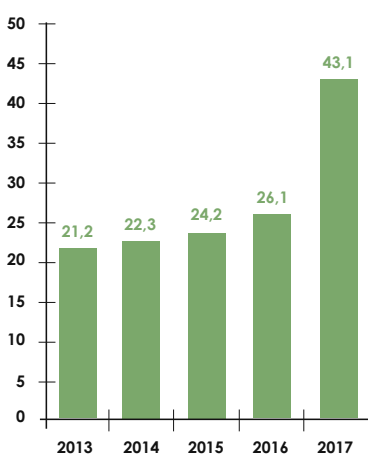
UTVECKLINGEN AV FINANSNETTOT UNDER ÅRET

Bostadens finansnetto uppgick till -105 (-108) mnkr. Under slutet av året gjordes en större amortering vilket har medfört att de räntebärande skulderna minskat med 980 mnkr. I samband med amorteringen gjordes också en omstrukturering i portföljen där ett antal positioner förtidsinlöstes och togs som en engångskostnad. Den genomsnittliga låneräntan har sjunkit från 2,7 procent till 2,4 procent under året. Allt sammantaget har lett till att det finansiella nettot förbättrats med 3 mnkr.

SOLIDITET

Soliditeten har förbättrats väsentligt genom den fastighetsförsäljning som genomfördes under året. Den uppgick vid slutet av 2017 till 43,1 (26,1) procent. Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 procent av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 25 (33) procent.

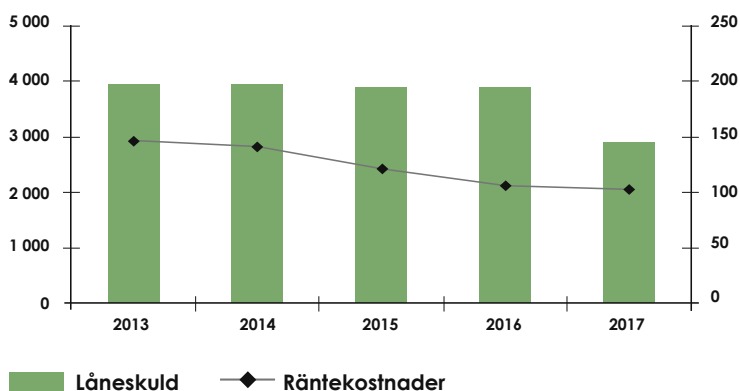
SOLIDITET %



LIKVIDITET

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 0 (0) mnkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 1 180 (200) mnkr.

LÅNESKULD OCH RÄNTEKOSTNAD I MNKR



RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 977,7 (184,4) mnkr. I resultatet ingår återföring av nedskrivningar i förvaltningen med 0,3 (4,0) mnkr. Det höga resultatet kan förklaras med den realisationsvinst som uppkom i samband med försäljningen av 9 fastigheter på Carlshem och Mariehem. Resultatet från den operativa verksamheten följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortsatt mycket hög 99,5 (99,9) procent. Den totala hyresökningen uppgår till 13,6 mnkr. Den större delen av ökningen kommer sig av att vi byggt och färdigställt nya lägenheter. Bostäderna står för 89 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 9 procent. Förvaltningsintäkterna består av ersättningar från våra hyresgäster och andra sålda tjänster, där den övervägande delen är intäkter från tjänsteleverantörer i vårt öppna bredband.

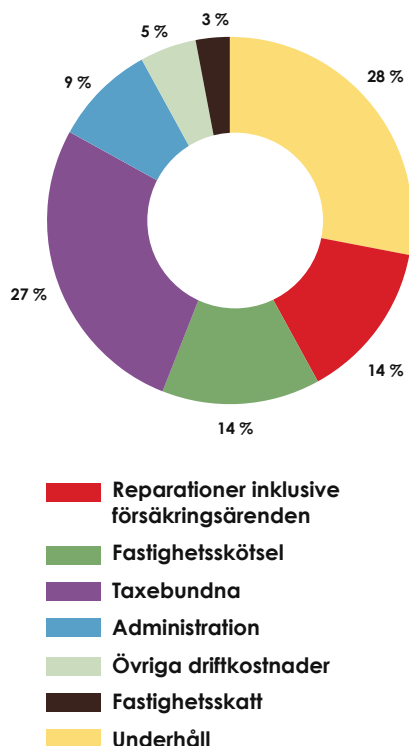
FASTIGHETSKOSTNADER

För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Renoveringsbehovet är stort och cirka 35 procent av våra lägenheter är byggda mellan åren 1965 och 1975. Vi har ökat de nedlagda kostnaderna för renoveringar och underhåll successivt och ligger nu på en nivå av cirka 250 kr/kvm.

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har ökat från 437 mnkr till 463 mnkr. Uppvärmning och taxebundna kostnader står för nära en tredjedel av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden kan därför få stor genomslagskraft. Utfallet ligger i nivå med föregående år och kan förklaras av en liten skillnad i elpriset, en energi-

skatt för vindkraft som löpte för hela året, men kompenseras av en högre vindkraftsproduktion. Avgifterna för uppvärmning har inte förändrats från föregående år. Snömängden under 2017 blev betydligt större än tidigare år och förklarar ökningen inom fastighetsskötsel. Kostnaden för vattenskador ökade från 32 mnkr till 41 mnkr jämfört med föregående år och avser främst avloppsstammar och ytskikt i badrum. Under de närmaste åren kommer vi att satsa på underhåll av stammar och andra förbyggande åtgärder för att minska antalet vattenskador.

FÖRDELNING AV DRIFTKOSTNADER



DRIFNETTO

Det operativa driftnettot uppgick till 1 292 (472) mnkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 65,9 (45,0) procent. Direktavkastningen, det vill säga driftnettot före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var 11,1 (4,0) procent.

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 19,2 (14,4) mnkr, vilket motsvarar 20,2 (15,2) kr per kvadratmeter. Ökningen kan till stor del förklaras med engångskostnader i samband med fastighetsförsäljningen.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 977,7 (184,4) mnkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet kan främst förklaras av realisationsvinsten i samband med fastighetsförsäljningen.

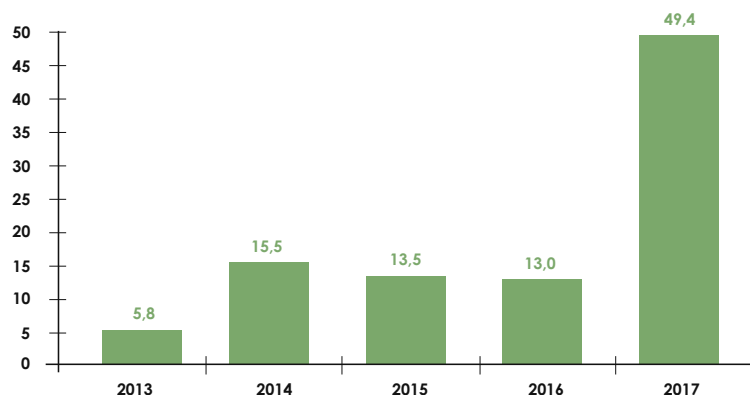
KÄNSLIGHETSANALYS

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

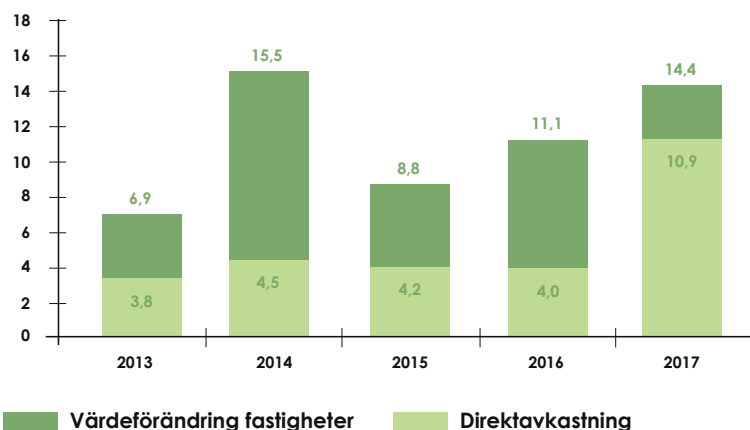
Så här skulle resultatet förändras om en enskild faktor ändras:

	Förändring +/-	Resultat i mnkr
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	9,3
Vakansgrad	0,5 %	5,2
Drift inkl centrala kostnader	3,0 %	14,5
Underhåll	10 kr/m ²	9,5
Räntenivån	1,0 %	10,2

AVKASTNING EGET KAPTIAL %



AVKASTNING TOTALT FASTIGHETSKAPTIAL %





JOSKO LORGER,
INKÖPSANSVARIG,
BOSTADEN

SOM INKÖPSANSVARIG och stödfunktion till verksamheten i upphandlingsfrågor hjälper jag till att ställa rätt krav i upphandlingar, svara på annonseringar samt skriva avtal och följa upp dem.

Eftersom vi är en allmännyttia, vill vi ställa andra krav än endast de ekonomiska i en upphandling, så kallade mjuka krav. De kraven är svåra att bevisa i entreprenörens anbud, men för att bättre kunna säkerställa att underleverantörer tillgodoser sina anställdas rättigheter har vi ett gott samarbete med Skattemyndigheten, som

även möjliggör kontroller av underleverantörer. Vi har även gott stöd från fackföreningar att följa upp och kontrollera att de krav vi ställer också efterföljs av underentreprenörerna.

Umeå kommun har tagit ett beslut om att alla kommunala bolag ska arbeta med social hänsyn. Med det menas att vi i större upphandlingar kan ställa krav på att företagen exempelvis ska ta in praktikanter, eller anställa en person som står långt ifrån arbetsmarknaden.

”Jag ringde och behövde hjälp med en sak i lägenheten klockan nio på fredag morgon, klockan ett samma dag var reparatören på plats och åtgärdade problemet”

KÄLLA: BOSTADENS KUNDUNDERSÖKNING 2017

RISKER

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

OMVÄRLDSRISKER

Skatter och avgifter

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

El-, vatten- och värmekostnader

Uppvärmningskostnaden står för 30 procent av driftkostnaderna och påverkas under året av temperatur och väder. Genom effektiv driftbevakning och med energieffektiviserande åtgärder arbetar vi för att minska beroendet och därmed våra kostnader. Den risk som uppstår av svängningar i elpriset har vi begränsat genom vårt ägande av fem vindkraftverk. Genom ägandet kan vi kontrollera cirka 50 procent av vår elförbrukning.

Extraordinära händelser

Efter den stora branden på Ålidhem i december 2008, utarbetade vi en krishanteringsplan för större händelser som berör flera aktörer. Vi deltar också i kommunens arbete med krishantering. Sedan krishanteringsplanen implementerades består vår operativa krisledning av bolagets ledningsgrupp, vid eventuella framtida händelser känner vi oss väl förberedda.

Trender

Vi befinner oss i en allt mer global värld i ständig rörelse. I en föränderlig värld är det viktigt att följa och analysera trender för att kunna anpassa verksamheten efter hyresgästers och medborgares förändrade attityder, värderingar och beteenden. För att bevara vårt starka varumärke och behålla positionen som ett förstahandsval som hyresvärd, gäller det att upprätthålla en kontinuerlig och god omvärldsbevakning.

STRATEGISKA RISKER

Hyresgäster och marknad

Bostaden har en tydlig roll som ledande kommunal aktör med stort ansvar för att alla ska kunna hitta ett boende i Umeå. Vi ska aktivt bidra till utvecklingen och tillväxten i Umeå och därför är det viktigt att Bostaden är ett välskött företag med nöjda kunder. Flera nya aktörer har etablerat sig i Umeå under senare år, vilket ökar konkurrensen om hyresgästerna. Vi jobbar med en kundnära serviceorganisation och för att kunna engagera hyresgästerna, utvecklar vi hela tiden dialogerna med dem. Affärsutvecklingen av tjänstutbudet ska drivas utifrån verifierade kundbehov. För att kunna erbjuda våra kunder ett hållbart boende är det viktigt att vi har smarta lösningar och använder teknik som ligger i framkant. Vi följer kontinuerligt prognosen för befolkningstillväxten, söktryck på lägenheter och genomför kontinuerliga marknadsanalyser gällande efterfrågan för att säkerställa att vi bygger rätt bostäder. Antalet äldre personer ökar i Umeå, i förhållande till antalet unga och personer i yrkesverksam ålder. Det medför en förändrad situation på bostadsmarknaden då äldre i större utsträckning har behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och boendemiljöer. Äldre personer önskar ofta bo centralt för närhet till service och omsorg. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark och framförallt öka för gruppen äldre kommande år. Risken för att höga vakanser uppstår i bolagets bestånd bedömer vi som låg.

Fastigheter

Varje nyproduktionsprojekt påverkas av planprocess, bygglovshantering, överklagan med mera. För att uppnå planerade volymer krävs att marktill-

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

Nyproduktion

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

Driftkostnader

Driftkostnaderna består till stor del av fastighetsskötsel, reparationer, uppvärmning, el, vatten och renhållning. Det finns en risk att kostnadsökningarna kommer att överstiga de årliga hyresjusteringarna, vilket har skett de senaste åren. Till stor del beror det på faktorer som inte kan påverkas, exempelvis höjda skatter och avgifter. Rörliga och fasta avgifter för värme, el och vatten bedöms stiga de närmaste åren.

Genom en effektiv driftoptimering och förvaltning, där vi hela tiden utvärderar egna resurser mot köpta tjänster försöker vi möta framtida kostnadsökningar.

Underhåll

Risken med ett eftersatt underhåll är att fastigheterna tappar i värde och åtgärderna blir för kostsamma. I förlängningen kan det innebära att fastigheterna blir obrukbara. Det finns också en risk att vi får missnöjda hyresgäster, vilket kan påverka både vårt varumärke och vakansnivån. För att minimera riskerna arbetar vi medvetet med en långsiktig underhållsplan per fastighet. Vi utvärderar varje projekt utifrån kund- och fastighetsägarperspektivet. Vi har en bra ekonomisk styrka efter fastighetsförsäljningen 2017 som innebär att vi kommer att kunna öka satsningen på underhåll under en femårsperiod. Genomförandet av våra stora renoveringsprojekt kan öka risken för att hyresnivåerna stiger så mycket att omflyttningarna ökar. I förlängningen kan det också innebära att spridningen av hyresnivåerna inte blir tillräckligt stora för att tillgodose olika målgrupper. För att minimera risken att det ska hända, prioriterar och differentierar vi insatserna i våra stora renoveringsprojekt för att hålla hyresnivåerna på en acceptabel och varierad nivå.

Hållbarhet och samhälle

Bostadens syn på hållbarhet handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska som ekologiska och sociala perspektiv. Hållbar utveckling innebär att tillgodose dagens behov på ett sätt som inte undergräver möjligheter för framtida generationer. I förvaltning och byggande ska vi alltid bidra till en hållbar utveckling. Det ekologiska perspektivet har funnits med under många år och arbetet omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgäster som planerade energi-effektiviseringsprojekt i våra fastigheter. Det handlar om att miljöbelastningen av byggandet och boendet minimeras och att riskerna som följer av den skada som redan skett i form av kraftig nederbörd och stormar hanteras.

Den ökande konsumtionen av produkter kanske är en av våra största utmaningar inom miljöområdet, i världen. Ett sätt för oss att bidra till minskad konsumtion är att ge förutsättningar för våra hyresgäster att dela på nyttigheter mellan varandra. För att hitta en bra balans mellan de olika perspektiven är det viktigt att Bostadens syn på hållbarhet är tydligt definierat, att det kommuniceras och följs upp. De tre dimensionerna av hållbar utveckling är varandras förutsättningar och stöd. Ekologiska och sociala tillkortakommanden riskerar att förr eller senare drabba företagets ekonomi.

För att minska klimatbelastningen samarbetar vi med olika parter. Vi har utarbetade kontakter med Umeå universitet, Fastighetsägarföreningen lokalt och Umeå kommuns plan- och byggförvaltningar. För att möta framtidens utmaningar ser vi dock ett ökat behov av samverkan med både kommunala och privata aktörer inom relevanta projekt. Vi ska verka för socialt hållbara bostadsområden med god integration och undvika att segregation uppstår. Med den bostadsbrist som funnits under flertalet år ser vi en risk att en ”parallell marknad” kan uppstå, varför mer fokus måste läggas på uppföljning av korrekta hyresförhållanden i framtiden.

Ekonomi och finans

En ekonomiskt hållbar utveckling förutsätter att Bostaden genererar ett överskott som kan användas för att utveckla verksamheten. Ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv ska prägla verksamheten och även de krav på avkastning som ställs på företaget. Utan långsiktig lönsamhet finns stora risker att företagets ekonomi försämras och därmed också möjligheterna att ta ett samhällsansvar genom att utveckla företaget samt bygga nytt och underhålla fastigheterna. Vid större investeringar behövs välgrundade och faktabaserade beslutsunderlag med kontrollerad risk. Det minimerar riskerna för icke lönsamma investeringar som kan urholka bolagets ekonomi på lång sikt. Att ständigt öka affärsmässigheten genom att kontinuerligt förbättra superdriftnettet ger en positiv klimatpåverkan och genererar medel till ökade satsningar på

förebyggande underhåll som minimerar risken för skador. Det är av yttersta vikt i ett bostadsföretag att arbeta kontinuerligt med att säkerställa långsiktiga finansiella lösningar genom en god soliditet och kreditlöften, för att minimera risker för framtida händelser och påfrestningar för bolaget. Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att säkerställa att det finns medel för betalningsåtaganden och för att optimera kassahållningen. Genom att Bostaden ingår i koncernen med en internbankslösning finns beredskap för större insatser vid behov. Bostadens finansieringsverksamhet regleras i en finansieringspolicy. Kommunens internbank och moderbolaget UKF ansvarar för samordningen av kommunkoncernens finansiella verksamhet. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av låneförfall över tiden. För att minska ränterisken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.


Medarbetare och organisation

Genom att styra verksamheten utifrån en gemensam värdegrund och kultur skapas grunden för tillit och förtroende för både ledning och medarbetare. Medarbetarnas kompetens är en avgörande förutsättning för att vi ska uppnå uppsatta mål. Risken är att inte kunna rekrytera eller behålla tillräckligt kvalificerade medarbetare, på grund av en hård konkurrens om arbetskraften. För att motverka detta måste vi ha konkurrenskraftiga arbetsgivarerbjudanden och goda utvecklingsmöjligheter.

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

Arbetsmiljö

Brister i arbetsmiljön ökar risken för arbetsrelaterad ohälsa och ökade sjuktal vilket i sin tur kan leda till ökade kostnader för rehabilitering och rekrytering.



Det påverkar också bilden av företaget som arbetsgivare. Vi har bra rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet med kontinuerliga utbildningar och delegerat arbetsmiljöansvar till verksamhetschefer. Vi ser kontinuerligt över policyer och rutiner för uppdatering. Vi har också förstärkt vår organisation med en miljö- och kvalitetssamordnare som har till uppgift att stödja verksamheterna i arbetsmiljöfrågor, samt hålla företaget ajour med nya regelverk.

OPERATIVA RISKER

It-säkerhet

Bostadens it-säkerhetsarbete omfattar flera komponenter. Konventionella säkerhetsdetaljer som intrångsskydd, viruskydd, rollanpassad tillgång och grundläggande it-säkerhetsgenomgång i samband med nyanställning är väl inarbetat sedan länge. Vi har en reservserverhall som är helt redundant, vilket ger en betydligt snabbare omställning i händelse av omfattande skada på den ordinarie serverhallen. Nyckelutlåning till entreprenörer är automatiserad i särskild lokal, där datorsystemet dokumenterar varje händelse. Lokalen är också videoövervakad. Bostaden har låsta lokaler i huvudkontoret, så att enda vägen för besökande går via vår företagsreception.

Inköp/upphandling

Brister i rutiner vid anskaffning av varor och tjänster kan leda till dåliga avtal, högre priser och även brott mot lagen om offentlig upphandling. Stora risker finns för överprövningar på upphandlingar vilket medför förseningar och ökad administration och konsultkostnader. Genom väl genomarbetade upphandlingsunderlag och kontroll på våra avtal, kan vi få en effektiv process för inköp och upphandlingar. I reparationsarbeten och

entreprenadupphandlade arbeten kontrolleras kvaliteten i de externt utförda arbetena kontinuerligt. Vi har även ett upparbetat samarbete med Umeå kommuns upphandlingsbyrå, HBV och Sabo i dessa frågor.

Oegentligheter

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

Kontrollaktiviteter

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

- Systematisk kontroll av fakturor gällande avtal, kontering och attest.
- Kvalitetsuppföljning av utförda entreprenadarbeten.
- Back-up sker varje natt av alla servrar och varje it-system har specifika behörighetsregler.
- Vid rekrytering görs en kravanalys, en kravprofil och senare under processen intervju, referenstagning och personlighetstester.



SUMMERING AV NYCKELTAL

PERSONAL	2017	2016	Ja	Nej	Kommentar
HR					
Heltid %	92	87			
Deltid %	8	13			
Deltid män %	2,4	3,7			
Deltid kvinnor %	5,6	9,3			
Anställningsform, tillsvidare %	94				
Anställningsform, visstid %	6				
Medellön, tjm, män kr/mån	45 158				
Medellön, tjm, kvinnor kr/mån	34 731				
Medellön kollektiv män kr/mån	26 908				
Medellön kollektiv kvinnor kr/mån	25 890				
Sjukfrånvaro %	3,36	4,14			
Sjukfrånvaro män %	3,06	2,94			
Sjukfrånvaro kvinnor %	3,91	6,48			
Sjukfrånvaro tjänstemän %	3,49	3,76			
Sjukfrånvaro kollektiv %	3,29	4,32			
Personalomsättning %	10,53	6,56			
Kollektivanställda %	8,44	4,13			
Tjänstemän %	14,52	11,29			
Medelålder	48	47			
Medeltal antällda	181	176			
Great place to work					
Index trovärdighet %	74	76			
Index respekt %	77	77			
Index miljöfrågor (medveten) %	96	99*			* 2016: Frågan fanns inte med i medarbetarundersökningen men den ställdes i en specifik undersökning som gjordes om medvetenhet om miljöfrågor.
Jämställdhet					
Övergripande	65 % män / 35 % kvinnor	64 % män / 36 % kvinnor			
Ledning	67 % män / 33 % kvinnor	57 % män / 43 % kvinnor			
Styrelse	55 % män / 45 % kvinnor	55 % män / 45 % kvinnor			
Åtgärder			x		
Mångfaldsplan			x		
Diskrimineringsgrunder - plan			x		
Ny kvalitets/miljösamordnare			x		

FASTIGHET	2017	2016	Ja	Nej	Utbildning
Följer byggvarubedömningen			x		
Giffria lekplatser			x		
Ftalatfria mattor			x		
Minskad klimatbelastning från betong			x		x
Dialogarbeten			x		
Driftkostnader					
Fastighetsskötsel, kr	90 750 000	82 078 000			
Reparationer, kr	49 330 000	45 667 000			
Uppvärmning, kr	98 650 000	98 871 000			
El, kr	29 475 000	29 297 000			
Renhållning, kr	17 437 000	15 888 000			
I produktion 2017, nya lgh	430	186			

KUND	2017	2016	Ja	Nej
Antal lägenheter	14 348	15 700		
Lägenheter till nyanlända och Socialtjänsten	165	185		
Lägenheter Socialtjänsten	57	58		
NKI	73	73		
Serviceindex %	83,1	83,7		
Ta kunden på allvar %	91,7	91,6		
Trygghet %	80,5	80,8		
Utemiljö %	78,7	78,8		
Information om vad som händer i fastigheten, t.ex. renoveringar och nybyggnation %	82,4	83		
Marknadsandelar (%) antal hyresrätter som ägs och förvaltas av Bostaden	52			
Inkassoverksamhet			x	

MILJÖ	2017	2016	2015	Ja	Nej
Byggarubedömningen				x	
Energianvändning, förbrukade kWh	137	137			
Källsorterat material i våra soprum och miljöhus (ton)	2854,74				
Utsläpp av växthusgaser från transporter (interna) kg CO ₂	69 785	71 668	70 976		
Vattenförbrukning, m ³	2 100 000	2 100 000			
Produktion av förnybar energi kWh	21 126 000	20 000 000			
Utbyte av kvicksilverlampor	500	1 770			
Medvetenhet hos medarbetare om miljöarbete %	96	99			
Insamlat matavfall i våra soprum och miljöhus, kg	407 416	365 000			
Textilier återbruk, kg	44 966	32 009			

SAMHÄLLSANSVAR	2017	2016	Ja	Nej	Kommentar
Stöd mot vräkning, inkassotjänst			x		
Bosociala mål			x		
Sponsring, kr	1 270 000	1 651 098			
Fördelning kön					
Herr, kr	525 000	462 307			
Dam, kr	175 000	231 154			
Könsneutral, kr	570 000	957 637			
Fördelning idrott, kultur, övrigt					
Idrott, kr	950 000	974 148			
Kultur, kr	244 000	379 753			
Övrigt, kr	76 000	297 198			

FINANSIELLA

Se finansiell rapport.

UTSIKTER 2018 OCH KOMMANDE ÅR

Umeå har en hög tillväxt och ett bra konjunkturläge. Stadsutvecklingen går framåt med en tilltagande byggtakt de senaste åren. Befolkningsprognoserna för Umeå tenderar att öka och medför ett ökat behov av bostäder. Vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms även fortsättningsvis som låga.

Under mars månad 2018 har det införts ett skärpt amorteringskrav som debatterats under 2017. Införandet av det skärpta amorteringskravet kom i samband med att bostadspriserna började gå nedåt. Tillsammans med bolånetak och skuldkvotstak är bedömningen för kommande år att det blir en inbromsning av byggandet av bostadsrätter. Det är inte bra i ett läge där vi behöver stabilitet och tilltro för en stigande nyproduktion av bostäder.

Rörligheten på bostadsmarknaden kan också påverkas negativt, vilket är besvärande för hushåll som söker billigare boendeanternativ. Vidare antog EU ett direktiv om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder, där en viktig del är införandet av ränteaavdragsbegränsningar. Direktivet ska vara införlivat i respektive medlemsland den 31 december 2018. Som en konsekvens av det finns ett förslag om nya regler för företagssektorn där en generell begränsning av ränteaavdrag införs i bolagssektorn i kombination med en sänkning av bolagskatten från 22 procent till 20 procent. En proposition för riksdagen kommer att presenteras den 16 april 2018. Bostadens starka kassaflöde från verksamheten och låga belåning efter försäljningen, i kombination med historiskt låga räntor medför att vår bedömning är att det inte får stor påverkan på vår möjlighet till fulla avdrag för räntekostnader. I vårt allmännyttiga syfte ingår ett samhällsansvar. I det ligger att bidra till ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling. De tre dimensionerna är varandras förutsättningar och stöd. När vi blickar framåt är målet givetvis att bli bättre inom alla våra hållbara målområden, med vår nya organisation och affärsplan för åren 2018–2022.

Försäljningen av lägenheter som genomfördes under slutet av 2017 har gett oss möjlighet att öka vårt planerade underhållskraftigt de kommande åren för att

klara det framtida underhållsbehovet och samtidigt behålla en hög takt i nyproduktionen efter ägararens målsättning.

Målområdet **Hyresgäster och marknad** ska fortsätta det inslagna och uppskattade spåret med kundnära serviceorganisation med utvecklad dialog, såväl med hyresgäster som med Umeåborna. Att hålla en god omvärldsbevakning och driva affärsutveckling utifrån verifierade kundbehov är en viktig målsättning för att kunna utveckla företaget vidare in i den digitala eran. Där ligger fokus på att erbjuda smarta och hållbara lösningar med teknik som ligger i framkant. Allt sammantaget för att våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina hem och trivas med sitt boende.

Målområdet **Samhälle och miljö** ska fortsätta att bidra till hållbar utveckling inom förvaltning och byggande. Vi satsar på ökad samverkan med både kommunala och privata aktörer för att minska belastningen på klimatet, eftersom vi tror att samverkan ger förutsättningar för att nå bättre resultat och komma framåt snabbare. För att minska negativ påverkan på miljön ska vi minska andelen brännbart avfall och CO₂-utsläpp för våra interna transporter. Vi kommer också att intensifiera vårt arbete med att minska vår energianvändning i våra byggnader med högt uppsatta mål i vår affärsplan. Våra bostadsområden ska kännas hemma för alla, därför kommer vi fortsatt att arbeta för god integration med specifika insatser för respektive områdes behov och möjligheter. Att verka för korrekta hyresförhållanden är ett område som vi anser är viktigt att arbeta med under kommande år.

Målområdet **Fastigheter** ska utveckla planer för befintliga bostadsområden och fastigheter för att söka möjligheten att förtäta genom nyproduktion och söka möjligheten till differentierad standard vid renovering och underhållsåtgärder.

Som en följd av ökad nyproduktion av små lägenheter nära universitetet ser vi även ett behov att utveckla vårt nuvarande boendekoncept för studenterna. Att marknadsanpassa vår nyproduktion för att öka andelen inflyttande från andra upplåtelseformer är en målsättning vi har i affärsplanen i syfte att skapa flyttkedjor. Det innefattar en satsning på nyproduktion för gruppen äldre i form av trygghetsboenden. Under 2018 och 2019 kommer lägenheter att stå klara för inflyttning i två attraktiva lägen, Öst på stan och Haga.

Målområdet **Medarbetare och organisation** fortsätter att arbeta med tillit och förtroende för både ledning och medarbetare, med vår värdegrund som ledstjärna. Vi ska fortsätta ha konkurrenskraftiga arbetsgivarerbjudanden och goda utvecklingsmöjligheter inom företaget. För att följa upp arbetet har vi ett antal nyckeltal att arbeta mot:

- Antalet långtidsfriska ska aldrig understiga 80 procent
- Sjukfrånvaron ska aldrig överstiga 4 procent
- Vårt medarbetarindex ska ligga på 80 eller högre
- Vi ska öka andelen kvinnor som arbetar i verksamheten
- Vi ska vara en arbetsgivare som medarbetare rekommenderar till andra

Målområdet **Ekonomi och finans** har som strategi att öka affärsmässigheten i alla beslut som vi dagligen fattar i verksamheten. Den ekonomiska hållbarheten är av betydande vikt för att möjliggöra ytterligare satsningar inom miljö och social hållbarhet. Ett operativt mål är att förbättra vårt superdriftnetto för att kunna frigöra mer medel till planerat underhåll och klara kravet på driftnetto som ägaren ställt på vår verksamhet. Bostadsbyggande kräver faktabaserat beslutsunderlag med kalkyler och långsiktiga finansiella lösningar som vi ser är av yttersta vikt att arbeta med.

BOSTADENS STYRELSE



Berndt Andersson,
ordförande



Leif Lundgren,
vice ordförande



Kerstin Hermansson
Morén



Mattias Karlsson



Agneta Lundström



Eva Maaherra-
Lövheim



Nasser Mosleh



Mia Nilsson



Lennart
Salomonsson



Anna-Karin
Sjöstrand



Bore Sköld

BOSTADENS LEDNINGSGRUPP



Stående från vänster: Anders Hugosson marknadschef, Jerker Eriksson vd,
Katarina Lundberg HR-chef och Berndt Elstig fastighetschef.

Sittande från vänster: Mikael Lundgren förvaltningschef och
Carin Andersson ekonomichef.



 **Bostaden**

AB Bostaden, Box 244, 901 06 Umeå
Tel: 090-17 75 00 Fax: 090-17 76 19
ab.bostaden@bostaden.umea.se
www.bostaden.umea.se

Där du känner dig hemma



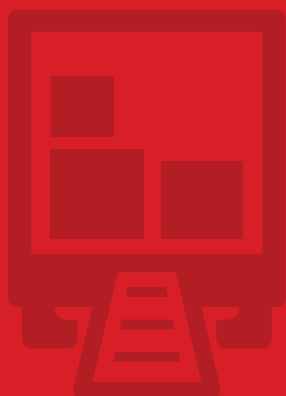


Års- och hållbarhets- redovisning

FINANSIELL RAPPORT 2017

Organisationsnummer: 55 65 00-2408

 **Bostaden**



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017:

ÄGAR- OCH KONCERN-FÖRHÅLLANDEN

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

VERKSAMHETEN

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

Verksamheten i koncernen bedrivs inom fem områden: fastighetsutveckling, förvaltning, marknad, lokaler och it-kommunikation. Fastighetsutveckling ansvarar för koncernens nyproduktion, om- och tillbyggnader, underhåll samt försäkringsskador. Marknad ansvarar för affärsutveckling och uthyrningsfrågor och förvaltningen för servicen kring boendet. Fastighetsadministration och skötsel utförs i huvudsak med egen personal. Inom verksamhetsområdet lokaler ägs och förvaltas till största del fastigheter för uthyrning till samhällsnyttig verksamhet. I dotterbolaget Kommunicera erbjuds tjänster och lösningar inom it-kommunikation och drift.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET – KONCERNEN

Vid årets slut är antalet lägenheter 14 348 (15 681), varav 2 697 enkelrum, med en total yta om 805 592 (873 733) kvm. Lokalytan var 64 251 (68 689) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 5 208 (5 259) mnkr.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 057 (1 037) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser för bostadslägenheter. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket låg.

Under året beslutade styrelsen och sedan kommunfullmäktige om försäljning av nio fastigheter ur Bostadens bestånd på Carlshem och Mariehem till Heimstaden. Tillträdet skedde 15 december och omfattade cirka 1600 bostadslägenheter och 5 lokaler motsvarande en total yta på drygt 81 000 kvm.

Under året blev det stora Kombohusprojektet på Böleäng klart och de sista 162 av 180 lägenheter färdigställdes. Under året har även två lokaler på Ålidhem och centralt i staden byggts om till totalt fem lägenheter. Två nyproduktionsprojekt har under året startat Öst på stan, kvarteret Mården med 159 lägenheter och kvarteret Laxen med 17 lägenheter. Inflyttning beräknas ske under 2018 och 2019. I dotterbolaget AB Lokalen har två nyproduktionsprojekt påbörjats. På Haga, kvarteret Focken produceras 82 bostadslägenheter och på Carlshem, kvarteret Bärnstenen sker en återuppbyggnad av ett gruppboende med 11 lägenheter.

Två stora ROT-projekt pågår på Ålidhem, kvarteret Socionomen, och i Holmsund på kvarteret Resedan. ROT-projektet på Ersboda, kvarteret Krukan, slutfördes under året.

I Bostadens datanät, där dotterbolaget AB Kommunicera är kommunikationsoperatör, kan hyresgästerna välja bland ett flertal tjänsteleverantörer samt olika bredbandstjänster så som Internet och IP-telefoni. Nätet har idag 12 935 (12 672) slutkunder anslutna och erbjuder en mycket hög service.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 685 (685) bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra på 878 (870) kr per kvm och år.

Dotterbolaget AB Bostaden parkering i Umeå, som ska bedriva parkeringsrörelse i egna eller förhyrda fastigheter, har inte haft någon verksamhet under året.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT – KONCERNEN

Årets nettoomsättning uppgick till 1 939,6 (1 048,2) mnkr. Exkluderas reavinsten som uppkom i samband med försäljningen av 9 fastigheter ur Bostadens bestånd, är nettoomsättningen 1 064,9 mnkr. Ökningen beror dels på 2017 års hyreshöjning den 1 april med i genomsnitt 0,80 procent samt justeringar under 2016. Resterande omsättningsökning kan förklaras med tillkomna intäkter för nyproduktion och förnyelseprojekt.

Driftnettet, efter avdrag för fastighets- och central administration,



blev 1 251,4 (457,4) mnkr, vilket motsvarar en driftnettograd om 64,5 (43,6) procent. På kostnadssidan står underhållet för en ökning med 56 procent, vilket är ett resultat av den ökade satsningen på renoveringar som möjliggjordes av försäljningen. De ökade driftkostnaderna avser främst snöröjning, köpt lokalvård och kostnader i samband med försäkringsskador, främst vattenskador.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen uppgick till 169,3 (165,2) mnkr. Ökningen kan förklaras av färdigställd nyproduktion och de nya redovisningsreglerna, som innebär att mer renovering aktiveras. Låneskulden har minskat med 980,4 mnkr samtidigt som snitträntan har sjunkit från 2,7 procent till 2,4 procent. Finansnettot minskade till -104,3 (-107,8) mnkr, vilket främst kan förklaras av en förbättrad snittränta i portföljen. Amorteringen av skulden gjordes i slutet av året och har haft mindre påverkan på utfallet. Resultat efter finansiella poster uppgick till 977,7 (184,4) mnkr. Under året har en återföring av nedskrivningar i dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader gjorts med 0,3 mnkr, vilket har påverkat resultatet positivt.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier uppgick till 403,7 (337,0) mnkr. Av investeringarna avsåg 278 mnkr nyproduktion. Försäljningspriset för totalt nio fastigheter på Mariehem och Carlshem blev 1 155 mnkr och affären genererade en reavinst på 874 mnkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 1 390,4 (375,4) mnkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten var -402,8 (-336,9) mnkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 1 180,1 (199,7) mnkr. Det egna kapitalet på 2 461,0 (1 494,2) mnkr motsvarade en synlig soliditet om 43,1 (26,1) procent. De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 2 919,9 (3 900,4) mnkr. Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 020,9 mnkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 2,4 (2,7) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 5,0 (4,1) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 25.

HÅLLBARHETS-REDOVISNING

Hållbarhetsredovisningen har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsredovisningens innehåll återfinns på sidorna 8–30 i Verksamhetsberättelsen.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen uppgick i moderbolaget till 987,9 (975,9) mnkr. Verksamhetens kostnader var 788,9 (706,6) mnkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier uppgår till 331,0 (280,7) mnkr. Bruttoresultatet var 199,1 (269,4) mnkr. Rörelseresultatet uppgick till 158,9 (255,5) mnkr. Resultatet efter finansiella poster var 966,2 (165,0) mnkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, uppgår till 340,1 (413,5) mnkr – vilket motsvarar en driftnettograd på 34,4 (42,4) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet är 13 459 (14 791), varav 2 697 enkelrum. Den genom-

snittliga hyran per kvm och år är vid årsskiftet 1 057 (1 067) kr för ordinarie bostäder respektive 1 371 (1 349) kr för studentrum.

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

INTRESSE-ORGANISATIONER

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

FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Inom de närmaste åren ser vi ett stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser i några av våra bostadsområden som byggdes under perioden 1965–1975. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark och framförallt öka för gruppen äldre kommande år. Arbetet med energieffektiviseringar fortsätter, med målet att spara 11,4 miljoner kWh fram till 2022. Den inslagna vägen, att inom alla verksamhetsområden och produktionsprojekt, utgå ifrån de tre hållbarhetsperspektiven kommer även fortsatt att vara ledstjärna för våra insatser.

Planer för produktion av cirka 500 bostäder de närmaste tre åren finns bland annat i områdena centrala Umeå, Böleäng och Ålidhem.

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering.

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2018 ligga på cirka 100 mnkr.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2017

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

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

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

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN					
	2017	2016	2015	2014	2013
Nyckeltal					
Nettoomsättning, mnkr	1 940	1 048	1 024	998	974
Resultat efter finansnetto, mnkr	978	184	174	186	65
Eget kapital, mnkr	2 461	1 494	1 350	1 223	1 140
Bokfört värde fastigheter, mnkr	5 208	5 259	5 249	4 752	4 918
Räntebärande skulder, mnkr	2 920	3 900	3 932	3 998	3 991
Skuldsättningsgrad, gånger	1,2	2,6	2,9	3,3	3,5
Investeringar, mnkr	403	337	253	335	226
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	1 390	376	317	310	181
Soliditet, %	43,1	26,1	24,2	22,3	21,2
Belåningsgrad, %	25	33	35	39	41
Direktavkastning, %	10,9	4,0	4,2	4,5	7,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,6	5,3	5,5	6,2	4,1
Avkastning på eget kapital, %	49,4	13,0	13,5	15,5	5,8
Låneränta vid årsskiftet, %	2,4	2,7	3,0	3,5	3,5
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,5	99,9	99,7	99,4	99,7
Medeltal antal anställda	181	176	177	183	180

Nyckeltalsdefinitioner finns i ”Tilläggsupplysningar”.

AB Bostaden i Umeå 55 65 00-2408

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	760 780 846 kronor
Årets resultat	958 374 809 kronor
Summa vinstmedel	1 719 155 655 kronor

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

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





RESULTATRÄKNING

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
FÖRVALTNINGSINTÄKTER					
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1	1 038 655	1 022 490	965 554	952 636
Övriga förvaltningsintäkter	2	900 992	25 692	22 395	23 303
Summa nettoomsättning		1 939 647	1 048 182	987 949	975 939
FÖRVALTNINGSKOSTNADER					
Driftkostnader	3	-462 923	-437 439	-458 157	-429 216
Underhållskostnader	4	-185 746	-119 032	-162 798	-111 946
Fastighetsskatt/avgift		-20 402	-19 989	-19 368	-19 021
Summa förvaltningskostnader		-669 071	-576 460	-640 323	-560 183
Driftnetto		1 270 576	471 722	347 626	415 756
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen	5	-169 348	-165 224	-148 539	-146 378
Bruttoresultat		1 101 228	306 498	199 087	269 378
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-19 186	-14 355	-18 795	-13 880
Övriga rörelsekostnader		0	0	-21 424	0
Rörelseresultat	7-10	1 082 042	292 143	158 868	255 498
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11	2	2	2	2
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0	896 178	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	417	405	15 755	17 479
Räntekostnader		-104 714	-108 160	-104 642	-107 930
Finansiellt netto		-104 295	-107 753	807 293	-90 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		977 747	184 390	966 161	165 049
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	11 581	9 296
Lämnat koncernbidrag		0	-7 151	0	0
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	-4 000	-19 000
Återföring från periodiseringsfond		0	0	0	14 100
Resultat före skatt		977 747	177 239	973 742	169 445
Årets skattekostnad	13	-10 958	-33 423	-15 367	-23 031
ÅRETS RESULTAT		966 789	143 816	958 375	146 414

BALANSRÄKNING

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14	5 207 675	5 258 930	4 606 494	4 650 501
Pågående ny- och ombyggnader	15	315 877	250 835	236 879	209 277
Inventarier, verktyg och installationer	16	152 716	169 204	124 835	139 254
Summa materiella anläggningstillgångar		5 676 268	5 678 969	4 968 208	4 999 032
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	17	0	0	5 500	5 450
Fordringar i dotterföretag	18	0	0	593 000	551 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	220	220	220	220
Andra långfristiga fordringar	20	2 791	3 645	2 730	3 570
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 011	3 865	601 450	560 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 679 279	5 682 834	5 569 658	5 559 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		7 426	7 775	3 233	3 044
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 924	3 061	9 359	33 006
Skattefordran		12 288	2 414	9 919	0
Övriga kortfristiga fordringar	21	8 961	13 439	8 415	7 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	6 223	4 714	3 920	2 278
Kassa och bank					
Kassa och bank		52	51	2	1
Summa omsättningstillgångar		36 874	31 454	34 848	45 418
SUMMA TILLGÅNGAR		5 716 153	5 714 288	5 604 506	5 604 690

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital	23				
Aktiekapital		438 460	438 460	438 460	438 460
Bundna reserver/reservfond				65 000	65 000
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst				760 781	614 368
Årets resultat				958 375	146 414
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 022 493	1 055 704	0	0
Summa eget kapital		2 460 953	1 494 164	2 222 616	1 264 242
OBESKATTADE RESERVER					
Periodiseringsfond	24	0	0	49 400	45 400
Accumulerade överavskrivningar inventarier		0	0	113 618	125 199
Summa obeskattade reserver		0	0	163 018	170 599
AVSÄTTNINGAR					
Övriga avsättningar		837	695	749	630
Uppskjuten skatteskuld		132 178	128 206	75 592	66 980
Summa avsättningar		133 015	128 901	76 341	67 610
SKULDER					
Räntebärande skulder	25				
Skuld Umeå Kommunföretag AB, koncernkonto		2 919 940	3 900 378	2 965 718	3 938 670
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		72 048	58 059	57 350	48 482
Skulder till koncernföretag		36 462	38 555	31 249	30 196
Skatteskulder		0	0	0	1 016
Förskottsbetalda hyror		49 143	53 376	47 687	51 272
Övriga skulder		21 670	20 393	15 777	12 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26 922	20 462	24 750	20 133
Summa skulder		3 122 185	4 091 223	3 142 531	4 102 239
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 716 153	5 714 288	5 604 506	5 604 690

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		977 747	184 390	966 161	165 049
Årets skatt, kostnadsförd	12	-16 859	6 761	-17 691	5 830
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Omklassificering pågående projekt		25 353	6 759	1 599	6 759
Periodisering av avsättning		142	0	119	0
Utrangeringskostnad		0	2 133	0	0
Avskrivningar	4, 5	169 713	169 322	148 634	148 001
Återföring av nedskrivningar		-270	-3 975	0	-1 500
Anteciperad utdelning		0	0	-896 178	0
Realisationsvinst/förlust		-874 755	0	21 424	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		281 071	365 390	224 068	324 139
Förändringar i rörelsekapital:					
Förändring av fordringar		4 455	17 042	20 490	506
Förändring av skulder		18 551	-7 020	14 260	-19 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten		304 077	375 412	258 818	304 777
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av dotterföretag		0	0	-50	0
Fastigheter och inventarier	13-15	-403 689	-337 002	-331 002	-280 721
Försäljning av anläggningstillgångar		1 086 348	0	190 169	0
Förändring av långfristiga fordringar		854	139	-41 160	9 076
Kassaflöde från investeringsverksamheten		683 513	-336 863	-182 043	-271 645
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning/minskning av fastighetslån		-980 438	-31 992	-972 952	-33 256
Upptagna lån från dotterbolag		0	0	896 178	0
Utbetalda koncernbidrag		-7 151	-6 631	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-987 589	-38 623	-76 774	-33 256
Årets kassaflöde		1	-74	1	-124
Likvida medel vid årets början		51	125	1	125
Likvida medel vid årets slut		52	51	2	1
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		1 180 060	199 622	1 134 282	161 330
Disponibel likviditet vid årets slut		1 180 112	199 673	1 134 284	161 331
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD					
Räntebärande skulder		-2 919 940	-3 900 378	-2 965 718	-3 938 670
Långfristiga fordringar		3 011	3 865	601 450	560 240
Likvida medel		52	51	2	1
Räntebärande nettolåneskuld		-2 916 877	-3 896 462	-2 364 266	-3 378 429
OPERATIVT KASSAFLÖDE					
Rörelseresultat		1 082 042	292 143	158 868	255 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-696 676	181 000	154 085	159 090
Förändringar i rörelsekapital		23 006	10 022	34 750	-19 362
Kassaflöde före investeringar		408 372	483 165	347 703	395 226
Investeringar		-403 689	-337 002	-331 002	-280 721
Operativt kassaflöde		4 683	146 163	16 701	114 505

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2016	438 460		911 888	1 350 348
Årets resultat			143 816	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Summa värdeförändringar	0	0	0	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägarfillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2016	438 460	0	1 055 704	1 494 164
Ingående balans per 1 januari 2017	438 460	0	1 055 704	1 494 164
Årets resultat			966 789	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Summa värdeförändringar	0	0	0	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägarfillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2017	438 460	0	2 022 493	2 460 953

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2016	438 460	65 000	524 123	90 245	1 117 828
Disposition av föregående års resultat			90 245	-90 245	
Årets resultat				146 414	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	614 368	146 414	
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägarfillskott			0	0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2016	438 460	65 000	614 368	146 414	1 264 242
Ingående balans per 1 januari 2016	438 460	65 000	614 368	146 414	1 264 242
Disposition av föregående års resultat			146 414	-146 414	
Årets resultat				958 375	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	760 782	958 375	2 222 617
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägarfillskott			0	0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2017	438 460	65 000	760 782	958 375	2 222 617

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Koncernbidrag redovisas numera över resultaträkningen.

INTÄKTSREDOVISNING

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

ELCERTIFIKAT/KVOTPLIKT

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

KONCERNBIDRAG/AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

SKATT

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare

räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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

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

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

KONCERNREDOVISNING

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

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

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

BYGGNADER

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

AVSÄTTNINGAR

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

LEASING

LEASINGTAGARE

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

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

LEASINGGIVARE

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

NETTOOMSÄTTNING

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

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

SOLIDITET (PROCENT)

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

EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde

AVKASTNING PÅ SYSSLESATT KAPITAL

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

BELÅNINGSGRAD

Lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

NOTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 1 HYRESINTÄKTER	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter				
Bostäder	929 152	915 524	918 028	904 524
Lokaler	91 622	86 471	27 658	26 845
Övrigt	27 620	26 866	27 620	26 866
Avgår outhyrt objekt				
Bostäder	-4 743	-2 939	-4 399	-2 167
Lokaler	-2 887	-940	-1 328	-940
Övrigt	-2 109	-2 492	-2 025	-2 492
Summa	1 038 655	1 022 490	965 554	952 636
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Övriga intäkter	26 237	25 692	22 395	23 303
Realisationsresultat	874 755	0	0	0
Summa	900 992	25 692	22 395	23 303
NOT 3 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	49 330	45 667	46 387	43 058
Skötsel	90 750	82 078	90 416	80 919
Taxebundna kostnader	84 921	86 048	80 457	81 096
Uppvärmning	98 650	98 871	93 074	92 530
Lokal administration	60 384	58 806	60 518	57 755
Blockhyra Holmsundsbyggnader	0	0	11 290	11 645
Övriga driftkostnader	78 888	65 969	76 015	62 213
Summa	462 923	437 439	458 157	429 216
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat lägenhetsunderhåll	53 424	51 958	50 841	49 534
Övriga underhållsåtgärder	132 322	67 074	111 957	62 412
Summa	185 746	119 032	162 798	111 946
NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN				
Byggnader	148 253	145 449	129 296	126 470
Återföring av nedskrivning byggnader	-270	-3 975	0	-1 500
Inventarier	21 365	23 750	19 243	21 408
Summa	169 348	165 224	148 539	146 378
NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
Administrationskostnader	19 003	14 105	18 637	13 683
Kostnad för revisionsarvode	69	109	44	56
Kostnad för lekmanarevisorer	19	18	19	18
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	95	123	95	123
Summa	19 186	14 355	18 795	13 880
NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT	2017		2016	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	179	36 %	180	36 %
Dotterbolagen	0	0 %	0	0 %
Koncernen totalt	179	36 %	180	36 %
Medelantalet anställda i koncernen	181		176	

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER				
Löner och andra ersättningar till vd och styrelse	1 862	1 828	1 862	1 828
Pensionskostnader till vd	566	1 113	566	1 113
Löner och andra ersättningar till övrig personal	70 710	67 992	70 710	67 992
Pensionskostnader till övrig personal	6 989	5 648	6 989	5 910
Sociala kostnader	22 658	21 765	22 658	21 765
Summa	102 785	98 346	102 785	98 608

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till vd, förutom lön under uppsägningstiden (12 månader), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 1 604 (3 084) tkr.

NOT 9 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	86	109	61	56
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	177	0	177	0
Summa	263	109	238	56

NOT 10 OPERATIONELL LEASING

Leasingtagare				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	1 460	1 646	12 750	13 291
Mellan ett och fem år	632	1 965	632	1 965
Senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	2 092	3 611	13 382	15 256
Leasinggivare				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	88 152	86 693	25 851	26 379
Mellan ett och fem år	159 760	183 019	44 438	43 457
Senare än fem år	93 022	110 567	8 818	5 795

NOT 11 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på bankmedel	386	386	15 725	17 460
Övriga ränteintäkter	31	19	30	19
Summa	417	405	15 755	17 479

NOT 13 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Skatt avseende taxerad inkomst	-2 971	-12 650	-2 740	-12 516
Skatt avseende tidigare taxering	-4 015	0	-4 015	0
Uppskjuten skatt	-3 972	-20 773	-8 612	-10 515
Skatt enligt resultaträkning	-10 958	-33 423	-15 367	-23 031

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Avstämning effektiv skatt				
Resultat före skatt	977 747	177 239	973 742	169 445
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-215 105	-38 993	-214 224	-37 278
Andra icke avdragsgilla kostnader	-143	-236	-143	-236
Ej skattepliktiga intäkter	334	1 047	222	385
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	-2 329	1 766	-2 253	1 836
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnader	20 388	33 845	21 576	23 054
Skattemässig justering vid fastighetsförsäljning	-4 690	0	-4 690	0
Skattefri utdelning från dotterbolag	197 159	0	197 159	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-4 015	0	4 015	0
Förändring uppskjuten skatt	-4 903	-21 306	8 612	-10 515
Övrigt	2 346	-9 546	-388	-277
Redovisad effektiv skatt	-10 958	-33 423	-15 367	-23 031

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 610 497	7 461 209	6 723 072	6 609 158
Nyanskaffningar under året	118 338	98 790	115 024	77 676
Omklassificerat från pågående arbeten	189 457	54 255	181 334	36 238
Omklassificering	-1	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-322 496	-3 757	-322 496	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 595 795	7 610 497	6 696 934	6 723 072
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 351 296	-2 207 471	-2 072 571	-1 946 101
Försäljningar och utrangeringar	111 427	1 624	111 427	0
Årets avskrivningar enligt plan	-148 251	-145 449	-129 296	-126 470
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 388 120	-2 351 296	-2 090 440	-2 072 571
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-271	-4 245	0	-1 500
Återföring av nedskrivning	271	3 974	0	1 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-271	0	0
Utgående planenligt restvärde	5 207 675	5 258 930	4 606 494	4 650 501
Fastigheternas verkliga värde	11 831 000	12 205 400	10 635 000	11 084 000

Verkliga värdet baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderare med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Fastigheternas taxeringsvärden				
Byggnadsvärde	6 361 839	6 940 077	6 100 814	6 679 852
Markvärde	2 817 775	3 143 705	2 738 041	3 063 972
Fastigheternas totala taxeringsvärde	9 179 614	10 083 782	8 838 855	9 743 824

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten	250 835	80 017	209 277	55 685
Kostnad under året	279 852	231 742	210 535	196 575
Omklassificerat till byggnader och mark	-189 457	-54 179	-181 334	-36 238
Ombokning	-25 353	-6 745	-1 599	-6 745
Utgående ack. anskaffningsvärden pågående arbeten	315 877	250 835	236 879	209 277

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 16 INVENTARIER	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	398 756	392 286	346 963	340 493
Nyanskaffningar under året	5 498	6 470	5 443	6 470
Försäljningar och utrangeringar	-13 881	0	-13 881	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 373	398 756	338 525	346 963
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-229 552	-205 679	-207 709	-186 178
Försäljningar och utrangeringar	13 357	0	13 357	0
Årets avskrivningar enligt plan	-21 462	-23 873	-19 338	-21 531
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-237 657	-229 552	-213 690	-207 709
Utgående planenligt restvärde	152 716	169 204	124 835	139 254

	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
NOT 17 AKTIER I KONCERNFÖRETAG	2017			2016	
	Bokfört värde	Justerat eget kapital	Resultat efter finansnetto	Bokfört värde	Justerat eget kapital
Kommunicera i Umeå AB 100 %	2 000	10 482	7 177	2 000	10 482
AB Lokalen i Umeå 100 %	100	75 255	2 349	100	62 616
AB Holmsundsbyggnader 100 %	3 200	25 570	279	3 200	25 268
AB Servicebostäder i Umeå 100 %	100	5 286	1 792	100	3 889
AB Bostaden parkering i Umeå 100 %	50	50	0	50	50
AB Cama i Umeå 100 %	50	896 228	896 178	0	0
Summa	5 500			5 450	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 18 FORDRINGAR I DOTTERFÖRETAG	2017	2016	2017	2016
AB Lokalen i Umeå	0	0	346 000	316 000
AB Holmsundsbyggnader	0	0	155 000	143 000
AB Servicebostäder i Umeå	0	0	92 000	92 000
Summa	0	0	593 000	551 000

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Andel i HBV	40	40	40	40
Återbäringsmedel HBV	2 690	3 530	2 690	3 530
Andel i bagarstuga	10	11	0	0
Jämkningsmoms	51	64	0	0
Summa	2 791	3 645	2 730	3 570

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Fordran skattekontot	3 513	3 733	3 442	3 440
Diverse övriga kortfristiga fordringar	5 448	9 706	4 973	3 649
Summa	8 961	13 439	8 415	7 089

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Diverse upplupna intäkter	2 500	1 635	992	1 259
Diverse förutbetalda kostnader	3 723	3 079	2 928	1 019
Summa	6 223	4 714	3 920	2 278

NOT 23 EGET KAPITAL

Aktiekapital

43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr

NOT 24 PERIODISERINGSFOND

	2017	2016
Beskattningsåret 2013	3 400	3 400
Beskattningsåret 2015	23 000	23 000
Beskattningsåret 2016	19 000	19 000
Beskattningsåret 2017	4 000	0
Summa	49 400	45 400

NOT 25 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN

	Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån %
Räntebindning till			
2018	1 020 891	0,94 %	35,0 %
2019	53 848	3,03 %	1,8 %
2020	292 576	2,83 %	10,0 %
2021	71 798	2,36 %	2,5 %
2022–	1 480 827	2,36 %	50,7 %
Summa	2 919 940	2,42 %	100,0 %
Varav kortfristig del av långfristig skuld	1 893 634		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 100 000 tkr varav 2 919 940 tkr är utnyttjat per balansdagen. All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017	2016	2017	2016
Sociala avgifter	4 676	4 529	4 676	4 529
Upplupna semesterlöner	7 074	6 955	7 074	6 955
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 172	8 978	13 000	8 649
Summa	26 922	20 462	24 750	20 133

NOT 27 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017	2016	2017	2016
Fastigo	1 353	1 336	1 353	1 336
Summa	0	1 336	0	1 336

NOT 28 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2018 överlämnades i början av februari till Hyresgästföreningen. Förhandlingar kommer att påbörjas i mitten av februari.

NOT 29 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	760 780 846 kronor
Årets resultat	958 374 809 kronor
Summa vinstmedel	1 719 155 655 kronor

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

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

Umeå 2018-02-28

Bernt Andersson, ordförande
Leif Lundgren, vice ordförande
Lennart Salomonsson
Mattias Karlsson
Kerstin Hermansson Morén
Agneta Lundström
Eva Maaherra-Lövheim
Nasser Mosleh
Bore Sköld
Mia Nilsson
Anna-Karin Sjöstrand
Jerker Eriksson, verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 2018-03-28
Anders Rinzén, Deloitte AB
Auktoriserad revisor

AB Bostaden i Umeå 55 65 00-2408



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå
organisationsnummer 556500-2408

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i Bilaga Finansiell rapportering sid 1–19 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Inledning och Fokusområden på sidorna 3–31 samt 24–27 i bilaga finansiell rapport men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldigavi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

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

miska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse

som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner

av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den 28 mars 2017
Deloitte AB

ANDERS RINZÉN
AUKTORISERAD REVISOR

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostaden i Umeås verksamhet. Vi har biträttas av Ernst & Young AB i vår granskning.

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

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

Under året har vi träffat bolagets ledning, vid ett flertal tillfällen, och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt bedöma huruvida den interna kontrollen är tillräcklig. Vi har genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2017. Vi har träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämna av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Under året har lekmannarevisoren genomfört en fördjupad granskning rörande bolagets hantering av sponsring och därmed liknande aktiviteter. Vidare har lekmannarevisoren genomfört en fördjupad granskning rörande bolagets korruptionsförebyggande arbete. Vår bedömning är att det föreligger en tillräcklig intern kontroll inom dessa områden.

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

Umeå den 15 mars 2018



PER-ERIK EVALDSSON
LEKMANNAREVISOR



EWA MILLER
LEKMANNAREVISOR

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kst	Fastighet	Byggår	BOSTÄDER											LOKALER		GARAGE		BILPL.	
			Bokfört rest-värde	Taxeringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
AB BOSTADEN I UMEÅ																			
Berghem																			
27011	Målet 1	55-56	38 660	101 339	30	102	29	6		10	177	9 625,7	55,4	1 004	12	1 698,8	57	606,0	67
27021	Starten 1	55-56	9 651	36 046	21	30	12				63	3 012,0	47,8	991	1	26,5	25	338,0	4
27033	Lappkastet 6	64/89/2005	138 608	308 605	228	61	75	39		103	506	21 686,4	42,9	1 284	1	41,1			191
TOTALT					279	193	116	45	0	113	746	34 324,1			14	1 766,4	82	944,0	262
Böleäng																			
42011	Melonen 4	67-70	91 455	45 810	12	27	17	12			68	4 823,3	71,6	1 226					56
42012	Melonen 1 (musik)	67	1 666	1 666							0				3	275,0			
42021	Kastanjen 2	67	256 114	14 800	60	60	60				180	9 755,4	160,4	1 599					134
42031	Böle 7:26	77/79	6 448	22 629		17	18				35	2 474,1	70,7	783			22	374,0	16
42032	Böle 7:28	77/79	8 443	41 606		30	30				60	4 518,0	75,3	799			31	527,0	31
42033	Böle 7:30	77/79	33 817	65 828		21	42	21			84	7 266,0	86,5	911			8	136,0	69
42034	Böle 7:31	80	33 817	65 828		21	42	21			84	7 263,0	86,5	912			6	102,0	58
TOTALT					72	176	209	54	0	0	511	36 100			3	275,0	67	1 139,0	364
Centrala stan																			
01011	Ask 2	82	5 246	18 193		20	3				23	1 287,7	56,0	1 187	1	256,8			4
01012	Ask 1	86	3 496	12 682	7	5	1	2			15	932,6	63,6	1 056	2	313,0	8		3
01013	Ask 3	90	9 952	24 132		4	8	4	4		20	1 824,0	91,2	1 090					6
01021	Mejseln 8	84	35 206	83 478	4	46	34	8			92	5 822,2	63,3	1 210	1	108,2	68	884,0	
01031	Verdandi 1	89	10 478	25 918	14	8	6	2			30	1 841,1	61,4	1 170			9	135,0	6
01071	Hild 5	57	6 468	15 652	2	8	9				19	1 103,2	58,1	1 198	2	74,7			12
01072	Hild 12	72/92	38 573	82 270	52	45	15	1			113	6 254,5	55,3	1 070	7	487,5	48		6
03095	Härmod 10	29/93/97	50 624	57 909	10	15	10	12			47	2 978,5	75,9	1 140	4	401,4	15	104,0	7
03111	Uller 2	67/89	7 349	15 082	4	3	2	6			15	1 143,0	82,0	1 104	2	113,0	4	57,0	10
TOTALT					93	154	88	35	4	0	374	23 186,8			19	1 754,6	152	1 180,0	54
Ersmark																			
24031	Ersmark 31:2	87	8 341	8 163		11	7	4	2		24	1 817,7	75,7	773					27
TOTALT					0	11	7	4	2	0	24	1 817,7			0	0	0	0	27
Fridhem																			
27201	Trädgården	2000	52 002	75 132	8	28	12	27			75	5 146,3	72,8	1 183			14	224,0	42
TOTALT					8	28	12	27	0	0	75	5 146,3			0	0	14	224	42
Haga																			
21031	Focken 4	46/75	44 246	21 510		24	8				32	1 904,0	59,5	1 464					17
21051	V:a Bäckgården 23	91	38 245	73 688	5	34	33	17			89	6 262,9	72,8	1 082	1	88,0			71
TOTALT					5	58	41	17	0	0	121	8 166,9			1	88,0	0	0	88
Lilljansberget																			
28050	Lyan 1	2006/2008/2015	356 784	488 934	327	376	50	2			755	30 235,4	40,0	1 422			110		137
TOTALT					327	376	50	2	0	0	755	30 235,4			0	0	110	0	137
Marieberg																			
25013	Ormslån 28	78	511	2 844		4					4	257,2	64,3	1 036					
25014	Ormslån 31	78	1 881	11 376			4	8			12	1 028,4	85,7	987					
25015	Ormslån 32	78	511	2 844		4					4	257,2	64,3	1 038					26
25016	Ormslån 39	78	2 832	14 536			12	4			16	1 289,2	80,6	1 001					
25023	Grävlingen 20	78	1 460	8 279				8			8	718,4	89,8	994					
25024	Grävlingen 23	78	518	2 970		4					4	257,2	64,3	1 058					
25025	Grävlingen 26	78	481	2 970		4					4	257,2	64,3	1 046					22
25026	Grävlingen 29	78	514	2 970		4					4	257,2	64,3	1 047					
25027	Grävlingen 30	78	1 276	7 205			8				8	620,0	77,5	1 020					
25028	Grävlingen 39	78	1 277	7 205			8				8	620,0	77,5	1 008					
25031	Rådjuret 2	78	3 644	13 950		8	4	4			16	1 238,4	77,4	981					4
25032	Rådjuret 17	78	4 467	17 100		10	5	5			20	1 548,0	77,4	988					14
25033	Rådjuret 29	78	3 644	13 950		8	4	4			16	1 238,4	77,4	980					19
25041	Lekotten 25	79	12 575	70 000		21	40	19			80	6 461,4	80,8	949					67
25051	Igelkotten 45	79-80	13 810	68 942		19	37	18			74	6 362,2	86,0	937			21	378,0	20
25054	Igelkotten 2	79	9 582	4 174							0				2	337,0			2
25055	Igelkotten 74	79	16 783	75 698	1	58	30	10			99	6 950,1	70,2	937			16	288,0	43
TOTALT					1	144	152	80	0	0	377	29 360,5			2	337,0	37	666,0	217
Mariehem																			
26023	Trandansen 3	66	45 231	47 505	24	14	10				48	2 596,1	54,1	1 054	10	3 279,5			46
26030	Tjädervinet 1	65/88	17 368	89 422	15	28	39	16	5		103	8 230,9	79,9	966					81
TOTALT					39	42	49	16	5	0	151	10 827,0			10	3 279,5	0	0	127

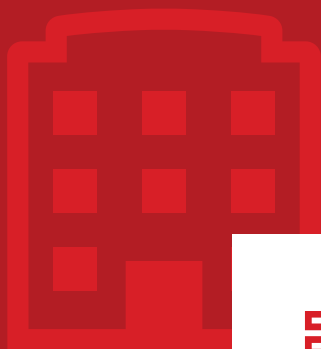
BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Nydalahöjd																			
28011	Drumlinen 1	92	165 151	289 097	6	170	87	45	5	30	343	23 661,9	69,1	1 334	2	168,7			237
28020	Flyttblocket 1	92-93	150 163	281 215	60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 277	2	232,0			269
28030	Rullstenen 1	97	70 571	143 600	137	104	2				243	11 438,9	47,1	1 089					84
TOTALT					203	502	89	45	5	404	1 248	56 970,6			4	400,7	0	0	590
Röbäck																			
43011	Röbäck 30:81 (Kravatten)	88	51 980	104 971		44	36	40	16		136	11 364,8	83,6	985			28	462,0	68
43051	Röbäck 30:118 (Bäckravinen)	97	9 624	16 630	4	11	8	3			26	1 772,0	68,2	922					24
TOTALT					4	55	44	43	16	0	162	13 136,8			0	0	28	462,0	92
Sandahöjd																			
21021	Drötningsgåvan 1	88	83 245	165 954	6	108	36	45	12		207	15 331,6	74,1	1 088	5	373,7	156	1 781,0	8
TOTALT					6	108	36	45	12	0	207	15 331,6			5	373,7	156	1 781,0	8
Sandbacka																			
21041	Skogslyckan 7	94	11 759	22 000		27				8	35	1 663,8	40,2	1 175	1	208,3			22
21201	Sandbacken 26	2000	9 621	14 489	5	9	5				19	865,3	45,5	1 267	1	328,0			13
TOTALT					5	36	5	0	0	8	54	2 529,1			2	536,3	0	0	35
Tomtebo																			
35011	Lyktan 1	97/2001	60 397	95 800	4	68	30	38	6		146	8 828,8	60,5	1 149					88
35021	Alfen 2	92	38 014	59 607	3	29	12	25	4		73	5 902,8	76,8	1 030	3	289,5	39	507,0	26
35031	Gårdsrådet 1	95	45 730	75 200		43	21	38	6		108	6 907,2	64,0	1 057	1	453,6			103
TOTALT					7	140	63	101	16	0	327	21 638,8			4	743,1	39	507,0	217
Tunnelbacken																			
32011	Tunnelbacken 1	54/65	37 926	168 322	68	81	55	14	25		243	15 844,3	65,2	937	3	182,8	47	778,0	130
32015	Tunnelbacken 5	93/94	62 112	105 718	1	72	38	12			123	8 923,8	72,6	1 021			45	585,0	50
32016	Tunnelbacken 4	59/64	34 052	42 600	8	16				163	187	3 707,0	19,8	1 212					20
32017	Tunnelbacken 6	63/65	29 792	91 294	45	22	14	28	12		121	8 653,8	73,4	903	2	147,4	40	590,0	69
32021	Karlsborg 1	59/63	4 079	43 685	32	7	14	11	3		67	4 144,5	61,9	901			6	101,0	40
32022	Lustgård 1	62/63	4 914	44 472	7	15		21	7		50	4 299,5	86,0	865			10	166,0	27
TOTALT					161	213	121	86	47	163	791	45 572,9			5	330,2	148	2 220,0	336
Umedalen																			
12011	Storhässjan 13	89	4 845	12 102		4			8		12	1 070,0	89,2	813			6	96,0	6
12021	Stugan 9	87	15 571	33 860		16	12	10			38	3 129,0	82,3	836			21	336,0	20
12031	Biskopen 2	91	17 118	23 600	5	26	5	6			42	2 512,2	59,8	1 044					36
12041	Pastorn 2	89	40 738	49 346	5	39	25	5	16		90	7 271,7	81,2	979	3	184,6	17	255,0	33
12051	Prosten 2	90	27 120	47 244	4	22	22	9	6		63	5 164,0	82,0	967	1	148,7	16	240,0	32
12052	Prosten 1	91	27 017	41 256		30	20	8			58	4 680,0	80,7	984					44
12061	Missionären 1	91	47 744	68 200		39	42	15			96	7 650,6	79,7	973					85
12081	Skogssnäppan 1	94	36 626	45 600	16	22	14	24			76	5 192,0	68,3	987					66
12091	Baldakinen 1	95/96	74 883	117 000		137	18	68			223	12 969,0	58,2	971					141
12201	Smältan 1	92	9 992	18 704		6	6	8			20	1 750,0	87,5	971			6	90,0	17
TOTALT					30	341	164	161	22	0	718	51 388,5			4	333,3	66	1 017,0	480
Väst på stan																			
02012	Pärilan 18	97	10 687	20 600		5	10	2	3		20	1 596,8	79,8	1 067					16
02021	Kärven 10	2011	52 735	51 800	4	14	20	2			40	2 574,2	64,4	1 395	1	401,0			36
02031	Plogan 26	86	14 469	40 200		33		11	1		45	3 305,7	73,5	1 086					32
02041	Häckan 12	60	6 767	38 285	19	6	22	7	4		58	3 556,5	61,3	932	1	39,5	23	350,0	16
02052	Bagaren 5	61	5 427	16 037		6	10	1			17	1 260,0	74,1	1 081			5	75,0	7
02061	Muraren 7		3 703	8 895							0								
02071	Slöjdaren 2	78	2 163	9 251		6	1	1	1		9	828,4	92,0	884	1	180,0			7
11021	Dalian 2	93	16 412	30 072		24	4	4			32	2 066,3	64,6	1 022	2	467,0			24
TOTALT					23	94	67	28	9	0	221	15 187,9			5	1 087,5	28	425,0	138
Västra Ersboda																			
22011	Grädden 1	81	10 474	42 652		12	24	6	6		48	3 931,2	81,9	949	1	110,0			45
22021	Måttet 11	81	7 462	32 600		8	20	4	4		36	2 932,4	81,5	967					35
22041	Osten 3	82	12 886	51 800		14	28	14			56	4 704,0	84,0	956					56
22042	Osten 4	83	28 923	106 000	17	39	71	13			140	9 827,4	70,2	952					98
22051	Prästosten 42	81	18 600	82 038	6	21	42	23			92	7 593,0	82,5	935			1	15,0	68
22052	Prästosten 45	82	81 647	112 259	4	88	26	14	6		138	9 415,4	69,6	1 010	4	1 377,0	40	720,0	60
TOTALT					27	182	211	74	16	0	510	38 403,4			5	1 487,0	41	735,0	362

BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.	
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Älidhem																			
33011	Medicinaren 1	67/96	85 779	283 778	30	155	55	6		541	787	22 900,9	29,1	1 195	3	421,0			132
33021	Professorn 2	66	23 781	129 251	23	42	42	6		236	349	10 651,2	30,5	1 142	2	88,7	101	1 313,0	
33022	Professorn 3	67/96	34 324	164 908	33	36	36	6		388	499	13 216,4	26,5	1 138	4	693,9	77	988,0	22
33051	Docenten 1	69	32 394	230 000	32	68	119	18		352	589	21 138,2	35,9	1 113					131
33060	Preceptorn 2	69	58 561	245 057	10	59	108	10		475	662	21 258,1	32,1	1 133					113
33071	Magistern 1	72/2002	97 175	341 077	26	225	84	68	40		443	29 601,7	66,9	1 000	3	268,4			201
33081	Socionomen 3	73	16 671	95 000	30	34	43	24			131	8 902,3	68,0	939					118
33091	Assistenten 1	71/2012	98 968	259 200	81	129	42	67	32		351	21 666,4	62,7	1 062					156
33101	Amanuenssen 1	71	67 647	144 056	40	52	54	30	16		192	13 312,4	69,3	994	1	21,1			159
TOTALT					305	800	583	235	88	1 992	4 003	162 647,6			13	1 493,1	178	2 301,0	1032
Älidhög																			
31011	Kuratorn 1	87	40 888	96 000		68	28	13		17	126	8 125,5	64,5	1 191					84
31012	Kuratorn 3	90	53 248	90 547	33	55	21	4	2		115	7 241,7	63,0	1 107	1	165,2			80
TOTALT					33	123	49	17	2	17	241	15 367,2			1	165,2	0	0	164
Öbacka																			
03081	Laxen 37	85-86	79 527	207 599		65	81	43			189	15 821,2	83,7	1 116	3	74,1	186	1 417,0	25
03082	Laxen 38	85/86	57 301	106 655	6	54	21	20	4		105	7 489,5	71,3	1 195	3	1 017,9			14
03083	Laxen 45	60/96	19 810	40 740	8	13	10	13	2		46	3 141,4	68,3	1 098			8	155,0	21
03191	Sågverket 1	2014/2015	327 387	293 932	32	88	101	8			229	14 081,0	85,3	1 650			157	1 917,3	8
03201	Solvik 1	2010	194 085	199 211	1	98	61	5			165	10 260,2	62,2	1 494			100		
03211	Hunden 11	2011	52 785	48 831		45					45	2 525,7	56,1	1 543			29		
TOTALT					47	363	274	89	6	0	779	53 319,0			6	1 092,0	480	3 489,3	68
Öst på stan																			
03011	Ripan 7	83	5 599	19 434	1	17		6			24	1 550,6	64,6	1 112	1	31,9			16
03021	Tranan 5	82	3 013	10 744	2	9	3				14	836,8	59,8	1 148					8
03031	Höken 13	64	2 635	21 646	3		6	6	6		21	1 995,0	95,0	930	3	57,0			19
03032	Höken 15	62	8 199	49 395	11	24	6	15	3		59	4 243,0	71,9	984			26	494,0	21
03041	Mården 12	59	5 214	15 331	7	3	6	3			19	1 166,5	61,4	1 049			2	31,0	17
03042	Mården 13	57	5 406	12 046	4	4	2	3	3		16	1 084,5	67,8	1 057	1	38,5			
03052	Duvan 16	95/96	29 009	63 200		59	17	6			82	4 740,6	58,1	1 130	1	12,7	14		28
03071	Laxen 43 (Svartan)	37	440	3 675	1		4				5	361,0	72,2	823					4
03101	Tjädern 3	92	3 439	9 233		7	3	1			11	759,0	69,0	1 023					5
TOTALT					29	123	47	40	12	0	251	16 737,0			6	140,1	42	525,0	118
Östra Ersboda																			
23011	Byttan 2	82	5 883	20 800		6	12	6			24	1 942,8	81,0	960					
23012	Smöret 1	82	19 434	59 476		33	28	10			71	5 416,8	76,3	976	1	200,8			1
23013	Smöret 2	83	25 801	93 000		28	48	29	1		106	8 660,2	81,7	909					
23031	Mjölnen 1	90	49 361	60 752	3	53	28	13	6		103	7 633,3	74,1	1 001	1	106,5			60
23040	Karet 4	91	96 811	113 154	21	96	44	34	8		203	14 476,6	71,4	988	3	415,5			121
23044	Karet 6	92	61 631	73 035		44	28	28	14		114	9 536,9	83,5	951			32	560,0	57
23045	Karet 5	92	15 993	20 120		24	4	6			34	2 600,1	76,5	965			7	105,0	12
23051	Töreln 6	90	7 453	8 968		28					28	1 184,4	42,3	882					10
TOTALT					24	312	192	126	29	0	683	51 451,1			5	722,8	39	665,0	261
UTANFÖR STAN																			
Bullmark																			
53011	Bullmark 4:113	92	5 174	2 716		11	2				13	650,5	50,0	1 001	1	156,4			9
TOTALT					0	11	2	0	0	0	13	650,5			1	156,4	0	0	9
Sävar																			
52011	Sävar 3:82 (Björnen)	78/79	2 291	4 822		7	7				14	1 054,2	75,3	764					13
52013	Sävar 3:85 (Björnen nya)	89	7 499	6 136	3	8	2		2		15	1 163,2	77,5	938					12
52021	Sävar 66:123 (Tavlan)	81	5 750	10 380		10	12	6			28	2 112,0	75,4	946					28
52031	Sävar 19:12 (Duvan)	90	13 010	12 592		20	8	4			32	2 551,8	79,7	884					27
52101	Sävar 10:102	92	9 366	10 475		12	16				28	1 989,2	71,0	813			11		10
TOTALT					3	57	45	10	2	0	117	8 870,4			0	0	11	0	90
S:A AB BOSTADEN I UMEÅ			4 595 935	8 711 868	1 731	4 642	2 716	1 380	293	2 697	13 459	748 366,9	55,6		115	16 561,9	1 718	18 280,3	5 318
AB HOLMSUNDS-BYGGNADER																			
61011	Stjärnan 1	72	6 452	26 600	12	24	33	3			72	4 728,0	65,7	890			13		35
61021	Planeten 1	71	4 117	19 887	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	890			10		27
62011	Urmakaren 1	88	3 831	4 690	3	9	1				13	774,0	59,5	888					10
62021	Maskinisten 27	71/79/80/92/93	65 910	91 010	24	82	76	22	2		206	14 519,9	70,5	876	3	640,8	28		136
62031	Briggen 2	82	3 322	7 761		18					18	1 284,2	71,3	721					18

BOSTÄDER													LOKALER		GARAGE		BILPL.		
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvär-de	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	An-tal	Yta	Antal	Yta	Antal
62041	Briggen 6	64	212	3 802	4	4	4				12	668,0	55,7	837			3	48,0	2
62051	Kocken 1	82	1 017	2 587		6					6	424,8	70,8	713					3
62061	Loke 1	91	2 515	2 546	1	2	3				6	440,6	73,4	788					
62071	Loke 6	91	4 957	3 453		4	4				8	521,2	65,2	939					1
62101	Fräsaren 1	70	7 260	23 200	22	20	26				68	4 283,8	63,0	811					61
62121	Fjällsippan 2	88/2013	28 490	22 163	6	38	2				46	2 883,8	62,7	1 056					15
62211	Västerbacken 2	88	3 532	3 991		12					12	684,0	57,0	827			1		12
62221	Strandberget 1	88	3 715	3 805		12					12	684,0	57,0	778			1		12
63011	Uppfarten 1	71	14 307	18 243	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	883			11		38
63111	Bäcken 3	64	778	1 981	4	2	2				8	412,0	51,5	766			4	60,0	2
63121	Bäcken 4	90	8 141	6 580		8	8				16	1 104,0	69,0	936					18
63221	Trappan 4	96	1 651	1 897	4		1	1			6	312,8	52,1	890					
63231	Treassen 1	96/80/87	13 779	13 079	2	26	6	1			35	2 342,1	66,9	888					36
63241	Terassen 2	91	5 297	4 319	3	4	4				11	733,1	66,6	880					
63251	Skogsängen 15	65	186	1 955	4	4					8	408,0	51,0	779			9		4
63261	Skogsängen 14	65	378	3 968	4	8	2				14	818,0	58,4	754					4
S:A AB HOLMS-UNDSBYGGNADER			179 847	267 517	111	319	220	33	2	0	685	45 136,3	1 319,1		3	640,8	80	108,0	434
AB LOKALEN I UMEÅ																			
02091	Sandåkern 4	76/79	45 642		8	26	3				37	2 058,3	55,6	1 067	5	8 744,9			42
11061	Kronan 7	95	3 221	5 561	2						2	71,9	36,0	1 157	1	320,4			3
12101	Rödklövern 1	95	3 600	5 863							0				1	476,0			
21011	Liden 2	72	3 171								0				2	682,7			
21032	Focken 5	81	48 532	8 742		14					14	686,0	49,0	1 165	11	8 030,6			19
22053	Prästosten 46	95	13 716	8 866							0				3	1 889,0			15
23061	Krukan 19	96	9 525								0				1	567,0			6
25053	Igelkoffen 3, Servicehus	79	14 343		13	34	11				58	3 740,1	64,5	1 025	3	1 465,5	8	104,0	27
33041	Odontologen 3	73	2 176								0				2	1 214,0			
33082	Socionomen 2 hab	80	36 727	15 200		3	7	5	1		16	1 403,9	87,7	940	3	3 197,0			19
33084	Socionomen 1	72/92	5 925								0				1	838,7			
34031	Bärnstenen 81		771	3 078							0								
35032	Gärdsrådet 2	95	9 822								0				1	1 854,0			
35041	Sjöjungfrun 1	2000	18 890								0				1	2 976,0			18
42013	Melonen 3 (KvG)	2013	11 978								0				1	433,0			
42035	Stenfrukten 64	77	871								0				1	544,0			
61111	Eriksdal 1	90-91	45 632		17	6					23	1 063,1	46,4	975	6	3 632,8			33
62091	Lotusen 1	94	3 773	2 878							0				1	642,0			3
62111	Resedan 3	86/96/98/99	50 697		2	20					22	1 240,2	56,4	935	10	6 727,0	2		37
S:A AB LOKALEN I UMEÅ			329 012	50 188	42	103	21	5	1	0	172	10 263,5	59,7		54	44 234,6	10	104,0	222
AB SERVICE-BOSTÄDER I UMEÅ																			
11012	Pionen 6	2013	10 619								0				1	433,0			
12042	Pastorn 1	2012	10 681								0				1	433,0			
21211	Lofoten 87	2015	12 193								0				1	433,0			
24071	Skeden 1	2013	10 648								0				1	433,0			
63225	Trappan 7	2010	48 180	23 053		32					32	1 824,8	57,0	1 119	1	1 081,9			
S:A AB SERVICE-BOSTÄDER I UMEÅ			92 321	23 053	0	32	0	0	0	0	32	1 824,8	57,0		5	2 813,9	0	0	0
TOTALT			5 197 115	9 052 626	1 884	5 096	2 957	1 418	296	2 697	14 348	805 592	56		177	64 251	1 808	18 492	5 974

Kommentar

Statistiken avser endast externt uthyrda fastigheter med färdigställda byggnader.



 **Bostaden**

AB Bostaden i Umeå, Box 244, 901 06 Umeå
Tel: 090-17 75 00 Fax: 090-17 76 19
ab.bostaden@bostaden.umea.se
www.bostaden.umea.se

Där du känner dig hemma

