



Årsredovisning 2011

 Bostaden

Där du känner dig hemma



Innehållsförteckning

- | | | | |
|----|------------------------|----|----------------------------|
| 3 | Det här är Bostaden | 22 | Förvaltningsberättelse |
| 4 | Vd har ordet | 25 | Resultaträkning |
| 6 | Viktiga händelser 2011 | 26 | Balansräkning |
| 8 | Om Bostaden | 28 | Kassaflödesanalys |
| 9 | Våra bostäder | 29 | Noter |
| 12 | Våra hyresgäster | 33 | Styrelse och ledningsgrupp |
| 14 | Våra medarbetare | 34 | Revisionsberättelse |
| 16 | Vårt miljöarbete | 35 | Granskningsrapport |
| 18 | Utsikt mot 2012 | 36 | Fastigheter |
| 20 | Vår ekonomi | | |



Det här är Bostaden

| | |
|--------------------------------------|--|
| Ägare | AB Bostaden i Umeå är ett helägt dotterbolag till Umeå Kommunföretag AB som även fastställer ägardirektiven. Företaget är ett kommunalt bostadsbolag med en styrelse som utsetts av kommunfullmäktige. |
| Organisation | Företagets affärsdrivande enheter är; Fastigheter, Kundservice, Kundcenter och Lokaluthyrning. Kundservice är den största enheten där arbetsledare, kvartersvärdar, lokalvärdare, fastighetsskötare samt reparatörer ingår. I Bostadens stab ingår Kommunikation och marknad, Personal, Ekonomi, IT samt Affärsutveckling. |
| Fastigheter och marknadsvärde | Bostaden är det största bostadsföretaget i Umeå. Vi äger och förvaltar 191 fastigheter och 15 400 lägenheter. Det bokförda värdet på våra fastigheter är 4931 miljoner kronor. |
| Omsättning | Omsättningen för 2011 uppgick till 905 miljoner kronor. |
| Kunder | Bostaden har cirka 15 400 kunder som har lägenhetsavtal och 66 475 har registrerat en personlig sida. |
| Medarbetare | Bostaden hade i slutet av 2011, 171 anställda. Av dessa är 40 procent kvinnor och 60 procent män. Medelåldern är 48 år. |
| Dotterbolag | AB Bostaden i Umeå är moderbolag i en koncern som omfattar dotterbolagen AB Servicebostäder i Umeå, Kommunlicens i Umeå AB, AB Lokalen i Umeå och AB Holmsundsbyggnader. |

Vd har ordet



Vid en tillbakablick på det år som gått konstaterar jag att vi ska vara nöjda över att vi kunnat fullfölja de intentioner vi hade inför 2011. Vårt resultat är något bättre än den prognos vi hade lagt, 56 miljoner kronor efter finansiella poster. Det är ett lägre resultat än föregående år, men det beror på ett medvetet val att göra större satsningar i underhåll och upprustning av äldre fastigheter.

Våra fastigheter

Målet har varit att fortsätta med en balanserad nyproduktion men att vända uppmärksamheten ytterligare mot upprustning och underhåll. Vi har under året slutfört nyproduktion för ett hundratal lägenheter och påbörjat återuppbyggnaden av Geografiränd med ytterligare 137 lägenheter, inflyttningsklara från första kvartalet 2012. Vår uthyrningsgrad är fortsatt mycket hög 99,7 procent.

Vi har vridit upp intensiteten för upprustning och underhåll från 133 miljoner 2010 till 143 miljoner kr 2011. Det är början till en ännu större satsning de kommande åren. Något som möjliggörs genom att vi haft en stark konsolidering i företaget de senaste åren.

Våra kunder

Genom att tillsammans med våra hyresgäster genomföra trygghetsvandringar för att hitta bra och effektiva åtgärder har många kvarter setts över och konkreta förbättringar har genomförts.

Ett systematiskt och kostnadseffektivt program för att försköna gårdarna och öka trivseln, görs med stort inflytande från egen personal som fått kompetensutveckling i trädgårdskunskap. Det har gett ett lyft i bostadsområden som uppmärksammas av såväl våra hyresgäster som andra bostadsföretag som kommit för att studera våra metoder.

Under 2011 genomfördes en omfattande kartläggning av tillgängligheten i våra fastigheter – något som gett oss ett underlag för en åtgärdsplan för ökat ”kvarboende” inför kommande period. Bostadssökande och hyresgäster är mycket nöjda med

vår verksamhet. Enligt vår kundenkät som görs varje vår kan 84 procent tänka sig att rekommendera sitt boende till andra. Det faktum att vi strävar efter närhet till kunden och har arbetat mycket med företagets värdegrund och vårt bemötande – ger långsiktig hållbarhet i våra relationer med både samarbetsparter och kunder.

Vårt miljöansvar

All nyproduktion håller nu en energiförbrukning på 65 kWh per kvm och år. Hållbara Ålidhem ger oss alltmer kunskap om vilka satsningar och åtgärder som är effektivast men också ekonomiskt försvarbara. Solcellerna finns på plats och kommer att täcka 2 400 kvm vid periodens slut.

Jag är särskilt glad över att vi i oktober köpte fem vindkraftverk för att leva upp till målet att använda förnyelsebar energi i vår verksamhet. De fem vindkraftverken finns inom kommungränsen och ger oss hälften av vår fastighetsel. Produktionen har fungerat väl och det ger oss även positiva effekter i vårt driftsnetto.


Förutom energiområdet har under året uppnåtts flera delmål i vårt program, miljöfokus. Nya djupbehållare prövas i några områden och i 71 procent av lägenheterna kan man nu sortera matavfall. Antal körda mil inom företaget har minskat med 14 procent de senaste två åren trots utökat antal lägenheter att ta hand om. De fyra år som vi nu har arbetat konsekvent utifrån tydliga fokusområden och ett förankrat affärsplanearbete börjar ge resultat.

Våra medarbetare och vår kompetens

Allt det som åstadkoms bygger på en väl fungerande organisation och medarbetare som känner att deras kompetens tas till vara. Vi har under året inlett en generationsväxling i flera enheter. Ett antal förändringar har också genomförts för att anpassa organisationen och förbättra uppföljning, samverkan mellan enheterna och kvalitet för kunden.

Vi ser fram emot 2012 och trots att det i några avseenden råder viss osäkerhet på bostads- och fastighetsmarknaden är vi ändå rustade för framtiden.

Ann-Sofi Tapani, vd

A photograph of a tulip garden. In the foreground, several large red tulips are in focus, their petals vibrant and slightly blurred. Behind them, a field of yellow tulips stretches towards the background. The tulips are set against a backdrop of green leaves and stems. A red rectangular box is overlaid on the bottom portion of the image, containing white text.

"Allt det som åstadkoms bygger på en väl fungerande organisation och medarbetare som känner att deras kompetens tas till vara."

Viktiga händelser 2011

Även under 2011 fick vi se många glädjande och positiva nyheter, särskilt inom miljöområdet. Här följer en kort sammanfattning av såväl stora som små händelser.

JANUARI

- Studenter från Designhögskolan presenterar idéer på interiör och tillgänglighet för vinterträdgården på Ålidhem.
- Hyresgäster kan nu boka tvättstugan redan i trapphuset tack vare trapphustavlor.

FEBRUARI

- Installation av solceller på det första huset på Ålidhem.
- Sortering av matavfall införs i Holmsund.

MARS

- Byggnationer av 137 lägenheter på Geografigränd 2 inleds.
- På sin personliga sida kan hyresgäster nu se lägenhetsstatus och när de kan få lägenheten renoverad.
- Klart att hyrorna höjs med i genomsnitt 2,77 procent i Umeå. I Holmsund och Obbola blir den genomsnittliga höjningen 2,4 procent.

APRIL

- Studenter vid Designhögskolan presenterar idéer om fortsatt utveckling av Bostadens terminal Echolog.

MAJ

- Invigning av solceller på Ålidhem med besök från Delegationen för hållbara städer.

- Lansering av nya personlig sidan med helt ny struktur och tydligare indelning för olika målgrupper.

JUNI

- Bostadens dag på Ersboda får många besökare. Huvudsyftet med dagen är att inleda en dialog och samla in Ersbodabornas tankar och idéer om hur man kan utveckla området och öka trivselen.
- Utemiljöteamen får hjälp av sommarjobbare från Kongo och Afghanistan.

AUGUSTI

- En delegation från kinesiska mångmiljonstaden Xian är på studiebesök och passar på att besöka ett av Bostadens miljöhus.
- Nätverksträff för utemiljö med visning av Bostadens utemiljöarbete.



Solceller på Ålidhem



Fint på kvarteret Mejseln



Hyresgäster tycker till under Bostadens dag på Ersboda

SEPTEMBER

- Dotterbolaget Prominensen fusioneras med moderbolaget AB Bostaden.
- Bostadens årliga kundundersökning – besvarad av 5 328 hyresgäster – visar att 81 procent av våra hyresgäster är totalt sett nöjda med sitt boende och 84 procent kan tänka sig att rekommendera någon att flytta till sitt bostadsområde.
- Dialogträff med uppföljande workshop från Bostadens dag för boende på Ersboda.
- Bostaden testar fem djupbehållare för hushålls- och matavfall. Testet är ett led i en satsning att underlätta källsortering för hyresgästerna.
- Bostaden är värd för en träff med branschkollegor i Norrland, där Kundcenter bland annat visar upp det egenutvecklade e-avtals- och bokningssystemet.

OKTOBER

- Bostaden köper fem vindkraftverk i Hörnefors och får därmed 50 procent av sin elförbrukning från en förnyelsebar källa.
- Inflyttning påbörjas i de 46 lägenheterna på Öbacka etapp 2.



Nya Geografigränd



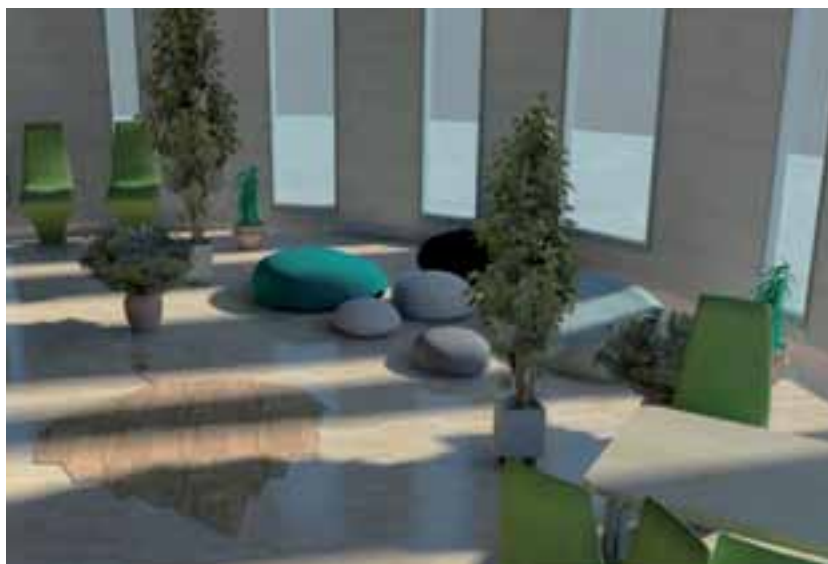
Nya Öbacka, etapp 2

NOVEMBER

- Efter ett initiativ från Bostaden och en dialog med hyresgästerna om att byta namn från västra Ersboda centrum till Ersboda torg, godkänns namnbytet slutligen av byggnadsnämnden.
- Moritzska gården är med i ljusfestivalen Höstljus.
- De första 16 lägenheterna på nya Geografigränd släpps för bokning.
- Utvärderingar visar att energianvändningen har halverats i de renoverade husen på Ålidhem och att solcellerna på Ålidhem täcker hela behovet av fastighetsel för huset.
- Bostadens styrelse får surfplattor för att minska hanteringen av papper och underlätta administrationen av handlingar.

DECEMBER

- Upphandlingen i en av de för Bostaden största underhålls-entreprenaderna någonsin på Matematikgränd (Ålidhem) slutförs.
- Problemet med vägglöss bemöts genom tidiga insatser och med en informationskampanj tillsammans med skadedjursbekämparna Inspectorerna.



Interiörförslag till Vinterträdgården

Om Bostaden

Bostaden är Umeås största aktör på hyresmarknaden och vi hyr ut studentbostäder, vanliga hyreslägenheter och lokaler. Vårt långsiktigt hållbara byggande och professionella förvaltning ska ge det bästa boendevalternativet i Umeå kommun – socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

DET HÄR STÅR VÅR VERKSAMHET FÖR I GRUNDEN

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

ÄGARDIREKTIVEN

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

Utdrag ur ägardirektiven för 2011

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

- Soliditeten bör vid slutet av perioden 2015 inte understiga 22 procent.

Mandatperiodens ägardirektiv har justerats gällande soliditetskravet.

FÖRETAGETS VÄRDEGRUND

De värderingar som vi vill att Bostaden ska kännetecknas av är:



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



Öppenhet – I alla våra kontakter och relationer internt och externt.



Omtanke – Om människor, hus och miljö.



Affärsmässighet – En helhetssyn med smärta och hållbara lösningar.



Kvartersvärdens vardag

Våra bostäder

Under 2011 färdigställdes ett flertal projekt. På kvarteret Hunden på Öbacka byggdes till exempel 46 lägenheter och på västra Ersboda centrum anpassades lokalerna för nya hyresgäster. Här kan du läsa mer om 2011 års nyproduktioner och renoveringar.

NYPRODUKTION

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Färdigställa 45 lägenheter, varav två tredjedelar är trygghetsbostäder, i kvarteret Hunden på Öbacka.

Öbacka

Under 2011 har kvarteret Hundens två fastigheter (fyra- och åttavåningshus) med totalt 46 lägenheter färdigställts. Åttavåningshuset var ursprungligen ämnat för trygghetsboende men på grund av ett alltför lågt intresse för denna typ av bostäder blev husets samtliga lägenheter tillgängliga i Bostadens ordinarie kö, varpå alla blev uthyrda.

Kvarteret Kärven klart

Under året byggdes två fastigheter på åtta respektive fyra våningar med sammanlagt 46 lägenheter. Inflyttningen blev klar under året.

TILL- OCH OMBYGGNADER

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Färdigställa markarbeten på Böleäng (Plommon- och Bigarråvågen), etapp 3.

Markarbetena på Böleäng har färdigställts. Även uteplatser med tillhörande markarbeten har byggts till samtliga lägenheter på bottenplan.

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Riva kvarteret Muraren ("Röda fjädern-huset") under 2011. Ny bebyggelse när detaljplan tagits fram för området under senare delen av 2012.

Rivningen av kvarteret Muraren har genomförts enligt plan. I dagsläget används ytan som parkeringsplats i väntan på kommande detaljplan. Avsikten är att platsen ska bebyggas.

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

På västra Ersboda centrum sker en anpassning av lokaler.

De tidigare tomma lokalerna på västra Ersboda centrum har under året fyllts med hyresgäster, bland annat en familjecentral. Ombyggnationer och modernisering av områdets bad- och gymanläggning har genomförts. Bassängen är ändamålsenlig för området och har hög- och sänkbar botten vilket ökar dess flexibilitet. Anläggningen som kommer att rymma cirka 200 badande per dygn färdigställdes vid årsskiftet och invigs i mars 2012.



Utsikt mot Öbacka, etapp 2

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Påbyggnad av en våning samt installation av hissar i Holmsund, kvarteret Fjällsippan vid Centralgatan.

Pågående!

En extra våning, med sammanlagt tretton nya lägenheter, byggs på en befintlig fastighet. Under byggtiden bor hyresgästerna kvar i sina lägenheter. Arbetet påbörjades i december 2011 och beräknas vara klart under 2013.

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

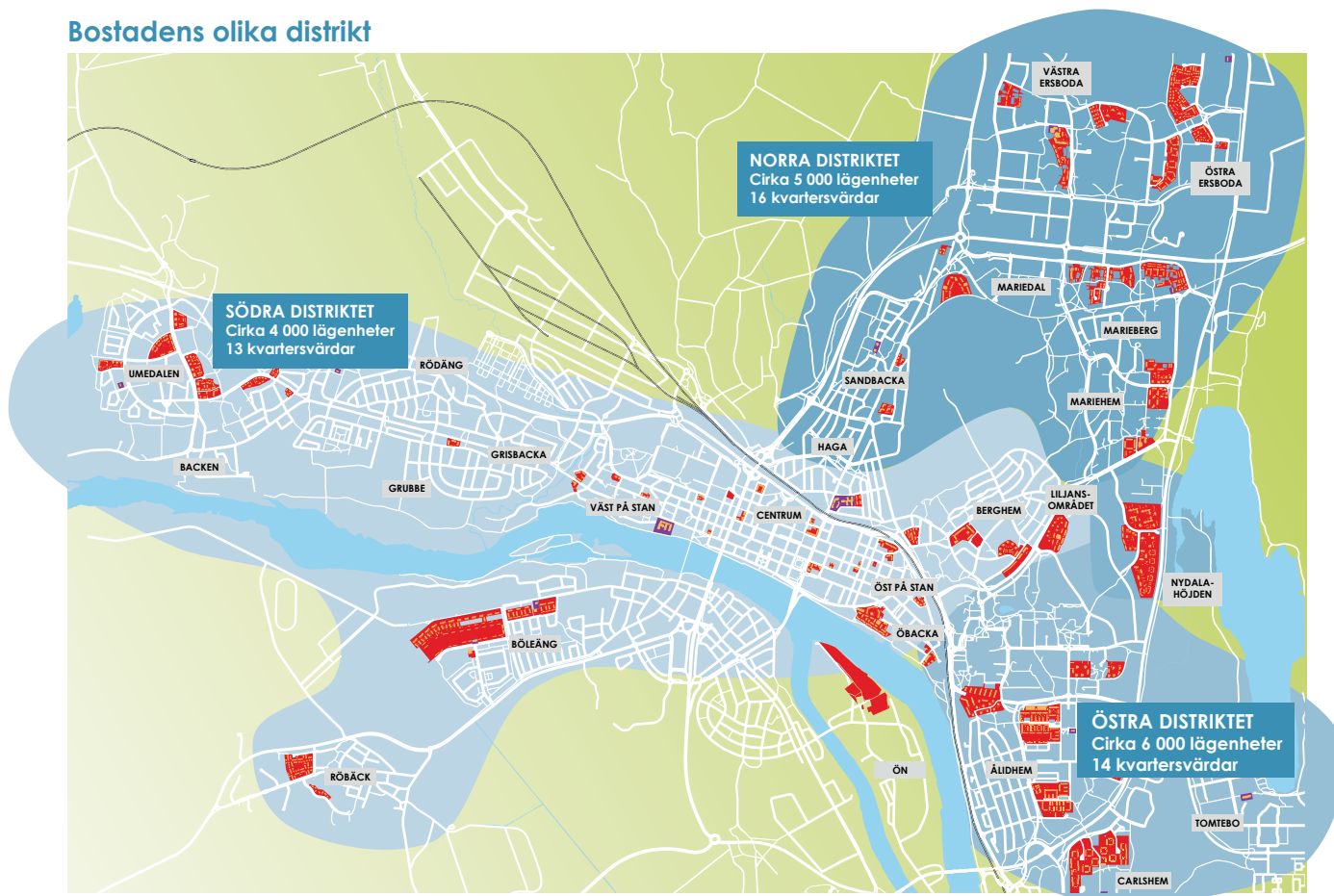
Ombyggnad av lokaler till lägenheter på Umedalen och Sofiehem.

Pågående!

På Umedalen har under året en lokal byggts om till tre lägenheter. På Sofiehem, Tunnelbacken pågår ombyggnationer till sju lägenheter.

I kvarteret Laxen på Öbacka byggdes under året en lokal om till två lägenheter.

Bostadens olika distrikt



SOCIAL HÅLLBARHET

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:
Öka boendeinflytandet genom förbättrade systematiska dialoger.

Dialogerna som genomförts under året är en fortsättning på den första, breda hållbarhetsdialogen som gav inte mindre än 600 idéer och synpunkter från våra hyresgäster.

Dialog hållbara Ålidhem

Vi har genomfört dialoger med de boende vid ett flertal tillfällen. En behandlade vinterträdgården på nya Geografigränd, Ålidhem och den andra handlade om utemiljön på Ålidhem.

Dialogen om vinterträdgården har också kompletterats av en workshop där bland annat studenter, kvartersråd, Hyresgästföreningen och entreprenörer fanns representerade. Workshopens resultat har använts i den fortsatta planeringen av vinterträdgården som invigs i september 2012.

Dialog utemiljö

Även utemiljön har varit föremål för dialoger. I två dialoggrupper diskuterades vad som är viktigt med utemiljön, vilket gav många idéer för hur de boende vill att Matematikgränd ska se ut. Den första kvällen avslutades med en trygghetsvandring. Under det senaste året har vi även genomfört trygghetsvandringar i Bostadens samtliga områden tillsammans med hyresgästerna. Vandringarna bör också betraktas som en form av dialog med sikte på att öka trivselen.

Dialog Ersboda

I juni 2011 arrangerades Bostadens dag på Ersboda i samarbete med Hyresgästföreningen. Under dagen fick många av de boende möjlighet till personlig kontakt och gavs möjligheten att lämna in förslag och synpunkter om hur man kan utveckla området och öka trivselen. Vi fick in långt fler än hundra förslag och synpunkter, som när de hade sammanställts visade att en majoritet av Bostadens hyresgäster på Ersboda är nöjda med sitt boende.

Efter Bostadens dag bildades en dialoggrupp som sedan har fortsatt arbetet med utvecklingen av området.

Tillgänglighet

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:
Öka antalet tillgängliga lägenheter för äldre och funktionshindrade genom anpassningar i befintligt bestånd.

pågående!

Under 2011 genomfördes en kartläggning av samtliga flerbostadshus i Umeå kommun och där ingick även Bostadens fastigheter. Kartläggningen beskriver tillgängligheten för rörelsehindrade. Kartläggningen har också kompletterats med en genomgång av vilken service som finns i närområdet. En fördjupning av kartläggningen samt en åtgärdsplan görs 2012.

Utemiljön bättre än någonsin förr

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Synligt förbättra utemiljön generellt över hela beståndet. Särskilda satsningar i Ålidhemsprojektet i samarbete med Umeå kommun.

Pågående!

De tre senaste åren har Bostaden generellt förbättrat växtlighet, uteplatser och utemiljöer enligt en plan, som nu är i det närmaste fullföljd.

Under 2011 har vi arbetat hårt för att skapa fina gårdar, göra rent och fräscht och förbättra buskar och planteringar. I nästa fas kan träd, utemiljöer och lekplatser åtgärdas. Tillsammans med arbetsledarna planeras och genomförs årliga förbättringar. Under 2011 har särskilda satsningar gjorts i Sävar, Holmsund, Obbola och på Carlshem.

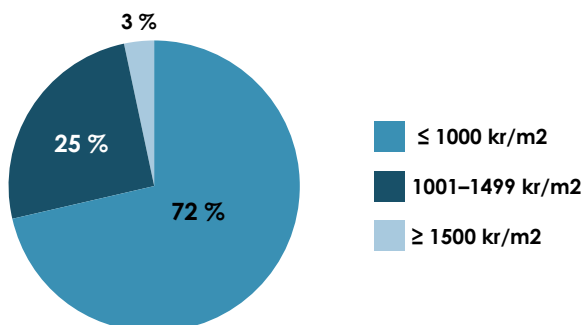
För att visa på tillämpningen av det nya sättet att utforma utemiljöer har en referensgård på Pedagoggränd färdigställts.

HYRESUTVECKLING

Vår målsättning är att erbjuda prisvärda hyror ur ett konkurrensmässigt perspektiv. Jämfört med riksgenomsnittet har Bostaden haft en något lägre hyresutveckling för hyresgästerna de senaste tio åren. Det har vi lyckats med tack vare en kostnadseffektiv och kundorienterad organisation. Det går även att utläsa av våra kundundersökningar, som visar att våra hyresgäster tycker att Bostaden erbjuder ett prisvärt boende.

År 2011 höjdes hyrorna med 2,7 procent, vilket är i nivå med riksgenomsnittet. Vår hyressättningsmodell, "Poängen" är ännu mer aktuell idag med tanke på den nya lagstiftningen, som bland annat innebär att bostadsföretagen ska uppnå en större differentiering av hyrorna, vilka ska ta hänsyn till bland annat bostadens läge. Lagstiftningen har i det fallet kommit ikapp Bostadens hyressättningsmodell, som kan sägas ha varit långt före sin tid eftersom den tillämpades i Bostadens fastigheter redan i slutet av 1990-talet.

ANDEL LÄGENHETER EFTER M²-ÅRSHYRA



Vad beträffar hyresnivåerna har vi en stor andel med relativt låga hyror. 72 procent av lägenheterna har en hyra på mindre än 1 000 kr/m²

HYRESUTVECKLING I PROCENT 2008–2011

| ÅR | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------|------|------|------|------|
| Procent | 1,2 | 3,1 | 1,6 | 2,7 |

VÅRA LOKALER

Marknaden för lokaler har varit mycket stabil under 2011. Uppsägningarna har varit färre och det har därmed varit mindre omflyttningar i beståndet. Hyreshöjningarna bland de allra flesta kontrakt följer konsumentprisindex, vilket är normalt.

I början av år 2011 färdigställdes om- och tillbyggnad av ett nytt kök och matsal i fastigheten Resedan 3 som ligger vid torget i Holmsund. Bostadens strategi att bygga om lokaler till bostäder, där det är lämpligt, fortsätter. De nya bostäderna vid Ersboda torg är ett aktuellt exempel som har påbörjats och färdigställts under år 2011.

Beträffande framtidsutsikterna i Umeå ser vi en fortsatt stabil efterfrågan på lokaler eftersom det inte finns något stort överskott. I princip går Bostaden in i 2012 utan några tomma lokaler.

RISKKOSTNADER

Kostnaderna för vattenskador fortsätter att öka. 2010 var ökningen 26 procent och 2011 ligger den på 13 procent. Det understryker behovet av ett utökat underhåll av fastighetsbeståndet. Glädjande nog har kostnaderna för brandskador mer än halverats under året.

ANTAL SKADOR

| ÅR | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------|------|------|------|
| Brand | 29 | 27 | 22 |
| Vatten | 347 | 439 | 404 |
| Ansvar | 22 | 21 | 24 |
| Inbrott | 8 | 8 | 19 |
| Övrigt | 128 | 124 | 118 |
| TOTALT | 534 | 619 | 587 |

SKADEKOSTNADER TKR

| ÅR | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------|--------|--------|--------|
| Brand | 2 354 | 2 555 | 1 268 |
| Vatten | 12 942 | 17 529 | 19 724 |
| Ansvar | 54 | 60 | 49 |
| Inbrott | 9 | 19 | 104 |
| Övrigt | 466 | 1 059 | 1 757 |
| TOTALT | 15 825 | 21 222 | 22 902 |

Våra hyresgäster

Bostaden har totalt 15 391 lägenheter. Hos oss bor såväl yngre som äldre, studenter och barnfamiljer.



Bostaden bjöd på mat under Bostadens dag

KUNDNÖJDHET

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Öka kundnöjdheten från 64 procent till 70 procent under perioden 2011–2013.



Årets kundundersökning, med 5 328 deltagande hyresgäster, visar att Bostadens hyresgäster blir allt mer nöjda med sitt boende och sin hyresvärd. Bostadens personalkompetens är en av de faktorer som har störst inverkan på kundnöjdheten.

Bostaden har nöjda kunder

De tre senaste åren har Bostaden ökat i det så kallade Nöjd-KundIndex från 64 år 2010, till årets värde 70. Våra kunder är mycket nöjda med vår service och vårt kundfokus vilket är en konsekvens av målmedvetna satsningar på en öppen och nära

”Har precis flyttat ihop i en lägenhet med min flickvän. Det är första gången jag hyr lägenhet av Bostaden och jag är jättenöjd med allt som rör vårt boende.”

dialog till kunderna. En viktig del i framgången är Bostadens kvartersvärdar, som arbetar ute i våra områden och skapar en bra relation till hyresgästerna. Vi har nått målet 70 procent nöjda kunder flera år i förväg.

Totalt sett är 81 procent av våra hyresgäster nöjda med sitt boende – en höjning med 5 procent sedan år 2010. Inte mindre än 84 procent av hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera någon att flytta till sitt bostadsområde, vilket är en höjning med 4 procent.

Kundundersökningens svarsfrekvens ökade med 15 procent från förra året. En av frågorna som ökat mest i andel positiva svar handlar om Bostadens värdegrund. Nära 70 procent av våra hyresgäster tycker att Bostaden lever upp till sina kärnvärden.

Också vårt arbete för att förbättra utemiljön märks i kundundersökningen med en sextonprocentig ökning av hyresgäster som är nöjda.

BREDBAND MED HÖGST TILLGÄNGLIGHET I UMEÅ

Våra hyresgäster kan beställa internetuppkoppling och telefoni i Bostadens öppna nät via vårt dotterbolag Kommuniser. I cirka 11 000 av våra lägenheter bor hyresgäster som använder bredband via Bostadens nät som erbjuder en hastighet på mellan 10 och 100 Mbit/s från sex olika tjänsteleverantörer.



Nöjda hyresgäster i kollektiv

Beställa bredband hos oss är enkelt

Hyresgästen kan enkelt välja bredband från olika tjänsteleverantörer via Kommuneras webbplats. När valen är gjorda aktiveras bredbandet inom någon minut. En unik lösning som Bostaden själv utvecklat, vilket gör att underhåll och service kan genomföras på ett effektivt sätt, med låga kostnader.

BOSKOLAN SKAPAR TRIVSEL

Bostadens boskola på webben är en guide som ger goda råd och informerar om vilka rättigheter och skyldigheter en hyresgäst har och vilka fördelar boendeformen kan erbjuda.

Men boskolan finns inte bara på webben, utan årligen genomförs informationsträffar på gymnasieskolor i kommunen tillsammans med Hyresgästföreningen. Dessutom finns ett etablerat samarbete med SFI i Umeå (svenskundervisning för invandrare) som har Boskolan som en del i introduktionen för nya svenskar.

Under året har boskolan genomfört 7 informationsträffar förutom det arbete som utförs kontinuerligt på SFI. Nästkommande år planeras för möten på fler platser. Allt för att bygga goda framtida relationer till våra blivande hyresgäster.

VÅRA HYRESGÄSTERS ÅLDERSFÖRDELNING

Umeå är en ung stad och det återspeglas bland våra hyresgäster. Omkring hälften är under 30 år, vilket också präglar vår verksamhet.

ÅLDERSFÖRDELNING AV INFLYTTNINGAR ÅR 2008–2011

| Åldersintervall | Fördelningen av inflyttningar de senaste fyra åren |
|-----------------|--|
| 18–24 | 25 % |
| 25–30 | 30 % |
| 31–54 | 33 % |
| 55–64 | 6 % |
| 65–74 | 3 % |
| 75 + | 3 % |

WEBBASERAT KÖSYSTEM MED AKTIVA KUNDER

Kundcenter hanterade 7684 hyresavtal år 2011. I det ingår även avtal för bilplatser, garage etc.

Bostaden har ett webbaserat uthyrningssystem som gör att vi är tillgängliga dygnet runt. Kösystemet som under 2011 hade 66 475 kunder, bygger på att den bostadssökande själv är aktiv, vilket många unga är. Den med längst registreringsdatum är den som först får ett lägenhetserbjudande.

INLOGGADE BOSTADSSÖKANDE UNDER ÅRET

| Åldersintervall | Antal aktiva i kundregistret | |
|-----------------|------------------------------|------|
| 18–24 | 24 790 | 37 % |
| 25–30 | 19 430 | 29 % |
| 31–54 | 16 750 | 25 % |
| 55–64 | 2 816 | 5 % |
| 65–74 | 1 531 | 2 % |
| 75 + | 1 158 | 2 % |

Våra medarbetare

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



PERSONALIDÉ

Som arbetsgivare vill vi genom tydlighet, öppenhet och delaktighet skapa en arbetsmiljö som ger arbetsglädje, sammanhang och mod att våga se saker ur nya perspektiv. Vi ger möjlighet till arbeten som innebär frihet under ansvar. Det förutsätter att våra medarbetare ges förutsättningar och har en vilja att

- vara öppna för att utvecklas och se nya lösningar
- kunna samverka mellan yrkesgrupper och enheter samt med det omgivande samhället
- arbeta med högklassig service och starkt kundfokus.

MÅL UR PERSONALPLAN 2011

| NYCKELTAL ATT FÖLJA | RESULTAT 2010 | RESULTAT 2011 | MÅL 2011 |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------|
| Medarbetarundersökning | | | |
| Nöjd medarbetar index % | 78 | 75 | 79 |
| Kunskap om Miljöfokus % | 89 | 88 | 90 |
| Samverkan yrkesgrupper/enheter % | 48 | 44 | 55 |
| Individuella handlingsplaner % | 75 | 77 | 85 |

| | | | |
|------------------------|------|------|------|
| Etnisk mångfald % | 4 | 6 | 5 |
| Långtidssjukfrånvaro % | 0,7 | 1,7 | 1,7 |
| Långtidsfrisk % | 69,9 | 68,4 | 70,5 |
| Sjukfrånvaro % | 4 | 3,6 | 3,2 |

Kommentarer till nyckeltalen

Nyckeltalet för etnisk mångfald tar lång tid att förändra på grund av låg personalomsättning. Genom att satsa på att öka den etniska mångfalden bland feriearbetare och praktikanter är målet att vi framöver ska locka fler kvalificerade sökande med utomnordisk bakgrund.

Långtidssjukfrånvaron och sjukfrånvaron har de senaste åren legat på en stabil låg nivå.

AKTIVITETER UNDER ÅRET

Kompetensutveckling

- EcoDriving för maskinister
- Utbildning i första hjälpen
- Utbildning i kontroll och uppföljning av utförda arbeten enligt avtal
- Utbildning i hantering av samfälligheter
- Genomgång av vitvaruprodukter för ökad produktkunskap
- Utbildning i skötsel och reparation av blandare

Arbete med medarbetarundersökningen

Vi har ett fortsatt starkt resultat i jämförelse med andra företag och organisationer i Sverige. Genom systematiskt arbete jobbar vi med att hela tiden förbättra vårt resultat.

Hälsoinspiratörernas aktiviteter under 2011

Vi arbetar med 13 hälsoinspiratörer vars arbete är en av många åtgärder för att hålla ett högt hälsotal och låg sjukfrånvaro. Deras uppgifter består bland annat av att

- ordna en hälsodag för samtliga anställda med föreläsning och prova-på-aktiviteter
- arrangera sopplunch med föreläsning om kost
- anordna gruppaktiviteter som till exempel trädgårdskurs, pilates och innebandy
- samla ihop lag till Blodomloppet och Brännbollsyran
- ordna en resa till IKEA.

Generationsväxling

På grund av en hög andel personal som närmar sig pensionsålder har vi upprättat en plan för generationsväxling. Planen bygger på rekryteringar som överlappar och medför kompetensöverföring. Under de kommande fyra åren har vi totalt cirka 25 pensionsavgångar.

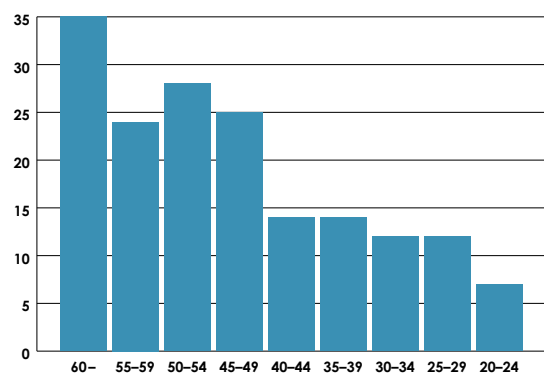
Ledarutveckling 2011

Under året har vi haft uppföljning av ledarutvecklingsprogrammet som genomfördes 2009–2010. Chefer med arbetsmiljöansvar och skyddsombud har gått arbetsmiljöutbildning.

Introduktionsprogram

En bra introduktion är en viktig del i vårt kvalitetsarbete. Vi genomför årligen ett gemensamt introduktionsprogram vid två tillfällen per år. Syftet med introduktionen är att ge en bild över organisationen som helhet med bland annat affärsplan och värdegrund. Introduktionen fördjupas inom den egna enheten och uppföljningar genomförs.

Åldersfördelning bland personalen



"Massor av eloger till min kvartersvärd som varit alldeles underbar och tillmötesgående varje gång jag ringt till henne!"

KÖNSFÖRDELNING

| | | |
|-----------------|--------|------|
| Antal anställda | 171 st | |
| Kvinnor | 69 st | 40 % |
| Män | 102 st | 60 % |

SJUKFRÅNVARO

| | |
|-------------------|--------|
| Sjukfrånvaro | 3,6 % |
| Lång sjukfrånvaro | 1,7 % |
| Långtidsfrisk | 68,4 % |

PERSONALOMSÄTTNING

| | |
|--------|---------|
| Totalt | 7,32 % |
| Tjm | 11,97 % |
| Koll | 4,61 % |



Vårt miljöarbete

Under 2008 anslöt sig Bostaden till Skåneinitiativet vars syfte är att minska energiförbrukningen med 20 procent från 2007 till 2016. Bostadens mål för ekologisk hållbarhet tar sitt avstamp i den utmaningen och vi vill att våra hyresgäster ska kunna leva ett trivsamt och tryggt liv hos oss med lägsta möjliga miljöpåverkan.

ENERGIFÖRBRUKNING

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Energiförbrukningen för värme och el ska minska. Delmål år 2011 är 142 kWh/m² och år. Delmål år 2013 är 135 kWh/m² och år.

Pågående!

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Energiförbrukningen för el ska minska. Delmål år 2013 är 27,3 kWh/m² och år.

Pågående!

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Energiförbrukning för nyproduktion ska ligga på maximalt 65 kWh A-temp per m² och år.

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Totalt 2 800 stolpbelysningar med kvicksilverlampor ska successivt bytas ut till år 2015.

Pågående!

Målet för 2016 är att sänka den totala energiförbrukningen för värme och el (A-temp) med 20 procent från och med 2007. Bostadens energiförbrukning för el och värme sänktes med 4 procent från 2010 till 2011. Utfallen varierar år från år men vi räknar med att nå målet 2016.

Under året färdigställdes Öbacka, etapp 2 med 46 lägenheter och Hedlunda med totalt 45 lägenheter. Båda produktionerna uppfyller kravet på en energiförbrukning på 65 kWh/m².

Kvicksilveraneringen fortsätter. Under året har vi bytt ut 1 000 kvicksilverlampor mot induktionslampor, vilket ger en energibesparing på cirka 400 000 kWh. Drygt 1 000 armaturer i trapphus är bytta till lågenergi/lysdiodarmaturer. Totalt ska 7 000 lampor/armaturer med kvicksilver bytas ut innan 2015.

Vi har dessutom bytt ut 14 ventilationsaggregat under 2011. Målet är att öka bytesfrekvensen framöver.

KUNSKAP OCH ENGAGEMANG

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Kunskapen om Bostadens miljöprogram ska varje år öka hos personal och hyresgäster.

Pågående!

Vår strävan är att miljöarbetet ska vara en naturlig del av verksamheten. Kunskap och engagemang fungerar därför som en stödfunktion till övriga delprojekt. Även under år 2011 har delprojektgrupperna använt möjligheten till både breda och riktade utbildningsinsatser, bland annat har nyanställda fått utbildning i EcoDrive. Årets medarbetar- och kundundersökningar visar att hyresgästernas kunskaper och engagemang fortsatt ligger kvar på en högre nivå jämfört med år 2009. Även bland dem som står i vår bostadskö har miljöarbetet uppmärksamats.

Miljöaktiviteter också i det lilla.

En väsentlig del i allt miljöarbete är att människor får mötas, diskutera och få kunskap. Vi har därför organiserat tillfällen för våra hyresgäster där vi bjudit in samarbetsparter som till exempel Naturskyddsföreningen för att bidra till ökade kunskaper kring miljö.

KUNSKAP OM BOSTADENS MILJÖPROGRAM

| ÅR | 2009 | 2010 | 2011 |
|------------------------------|------|------|------|
| PERSONAL | | | |
| Känner till Miljöfokus | 86 % | 89 % | 88 % |
| Märkt förändring sedan start | 73 % | 79 % | 76 % |
| Känner engagemang | 69 % | 75 % | 72 % |
| HYRESGÄSTER | | | |
| Känner till Miljöfokus | 22 % | 35 % | 32 % |
| Märkt förändring sedan start | 22 % | 39 % | 35 % |
| BOSTADSSÖKANDE | | | |
| Känner till Miljöfokus | 13 % | 21 % | 24 % |

AVFALLSHANtering

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Källsortering i 90 procent av Bostadens lägenheter.

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Sorteringsmöjligheter för matavfall ska erbjudas i 75 procent av fastigheterna.

Målet är att sophanteringens ska bli mer miljöanpassad och möjligheten till fastighetsnära källsortering ska erbjudas i samtliga av Bostadens lägenheter.

Statistiken för 2011 visar att det idag finns möjlighet att källsortera i 97 procent av våra lägenheter och enkelrumsboenden. Genom att införa djupbehållare har vi frigjort utrymmen våra i soprum och har på så vis kunnat utöka med fler kärl i dessa. I all nyproduktion inför vi även full sortering för våra hyresgäster.

De områden som idag saknar fastighetsnära källsortering är Sävar, delar av Holmsund, öst och väst i centrala staden och Haga.

KÄLLSORTERING

| ÅR | 2009 | 2010 | 2011 | Mål 2011 |
|-------------------|------|------|------|----------|
| Andel hyresgäster | 91 % | 93 % | 97 % | 90 % |

SORTERING AV MATAVFALL

| ÅR | 2009 | 2010 | 2011 | Mål 2011 |
|-------------------|------|------|------|----------|
| Andel hyresgäster | 61 % | 71 % | 79 % | 75 % |

Att utöka möjligheten att sortera matavfall har gått bättre än väntat. De nya djupbehållarna har gett hyresgäster i ytterligare 581 lägenheter möjlighet att sortera mat. Under år 2011 utökades möjligheten till matavfallsortering i totalt 1 341 lägenheter.

TRANSPORTER

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Antalet körda mil ska minska med 5 procent och utsläpp av koldioxid med minst 15 procent årligen jämfört med 2008.

Delprojektets mål är att successivt minska användningen av fossila bränslen i verksamheten och alla transporter ska ske med miljöanpassade fordon. Målet har varit att under 2008–2011, minska antalet körda mil med 15 procent och koldioxidutsläppen med 45 procent. Statistiken från 2011 visar att antalet körda mil har minskat med 21 procent och utsläppet av koldioxid med 47 procent sedan 2008. Vi har gått över till etanol på många bilar samt diesel på vissa. Framöver, när de i högre grad finns tillgängliga på marknaden, ska allt fler elbilar ingå i bilparken.

Aktiviteter under 2011 och framåt

- Bostaden konverterar laddhybridbilen till en elbil fullt ut.
- Inköp av elbil på prov till trädgårdsteknikerna.
- Ökning av andelen elektroniska beställningar och samordning av felanmälningar för att minska koldioxidutsläpp som följer av onödiga transporter.
- Förbättrad kvalitet i vår maskinpark och byte av några gamla maskiner mot nyare och mer miljövänliga samt kontrolluppföljning av traktorer för att se bränsleförbrukningen för respektive maskin.

UTSLÄPP AV CO₂ OCH ANTAL KÖRDA MIL INOM FÖRETAGET

| ÅR | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|------------------------------|---------|--------|--------|--------|
| Antal körda mil servicebilar | 45 539 | 40 304 | 35 980 | 35 758 |
| Utsläpp av koldioxid, kg | 105 085 | 84 833 | 63 395 | 55 792 |

HÅLLBARA ÅLIDHEM

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Öka hyresgästernas möjligheter att påverka sin egen miljöbelastning.

Pågående!

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Uppnå etappmål (enligt program) för projektet Hållbara Ålidhem samt EU-Life+-projektet Green Citizens of Europe.

Pågående!

Projektet Hållbara Ålidhem pågår fram till slutet av år 2015 och handlar bland annat om lågenergihus, solceller och ny teknik som främjar ekologisk hållbarhet. Projektets etappmål är inom områdena energianvändning, fossilbränsleanvändning, vattenanvändning, hushållsavfall, transporter och social hållbarhet.

Under 2011 har Ålidhems pilothus färdigställt, och det visar på stora framsteg inom energianvändning. Dessutom har Ålidhem kompletterats med djupbehållare, vilket ökar möjligheterna till mer effektiv källsortering. Moderniseringen av Bostadens maskinpark har fortsatt. Användning av Echolog i lägenheter visar att förbrukningen av vatten minskar med 25–30 procent. Upprustningen av gårdar har fortsatt, liksom dialog och trygghetsvandringar som ökar trivselen för hyresgästerna. Under 2012 inleds den stora renoveringen av projektets övriga cirka 400 Ålidhemslägenheter.

Green Citizens of Europe

Under 2011 startade ett projekt som leds av Umeå kommun och som Bostaden deltar i. Projektet Green Citizens of Europe är ett EU Life+ som pågår fram till 2015. Under 2012 testar vi inom projektet fyra olika gränssnitt av lägenhetsterminal Echolog för individuell mätning av el- och vattenförbrukning.

Echolog gör att hyresgästerna kan påverka sin energiförbrukning och därmed sina kostnader och sin miljöbelastning.

EFFEKTIVARE IT SPAR ENERGI

Trots att Bostaden har mer än fördubblat "datorkraften" och reservberedskapen under 2011 har vi ändå lyckats spara energi med hjälp av IT-effektivisering.

År 2010 förbrukade serverinfrastrukturen 55 000 kWh. Vid slutet av 2011 låg förbrukningen på 44 800 kWh.

Effektiviseringsarbetet kommer att fortsätta under första kvartalet 2012.

SATSNING PÅ FÖRNYELSEBAR ENERGI

Den 1 oktober 2011 förvärvade Bostaden fem vindkraftverk belägna i Hörnefors.

Kraftverken ska producera energi som motsvarar ungefär 50 procent av Bostadens totala behov av fastighetsel.

Denna satsning ger oss kontroll över en stor del av vår elförsörjning, oberoende av vad som händer på elmarknaden. Köpet är helt i linje med vårt arbete för smarta långsiktigt hållbara lösningar och minskad miljöbelastning.

Utsikt mot 2012

Under 2012 fortsätter vi, förutom med arbetet att nå våra ekonomiska och ekologiska mål, även med att bygga nytt, öka boinflytande, delaktighet, tillgänglighet och kundnöjdheten.

VAD HÄNDER UNDER 2012

Med våra ägares krav i åtanke, våra hyresgästers bästa för ögonen och ett långsiktigt hållbart perspektiv kommer vi att jobba vidare med många olika projekt under 2012.

Huvudsakliga strategiska vägval

- Satsning på ökat underhåll med 20 miljoner till 75 miljoner per år under tre år.
- Behovet av bostäder för äldre tillgodoses i första hand genom ombyggnad och anpassning av befintliga hus.
- Bostäder för unga tillgodoses genom projekt där hyresnivån är främsta utgångspunkt.
- Vi förbereder alternativa projekt fram till "körklart", för att kunna starta när överhettningen i Umeås lokala byggmarknad har svalnat. Beräknas ske efter 2014.
- Hållbara Ålidhem fortsätter och genomförs enligt plan.
- Sociala hållbarhetsprojekt fortsätter genom projekt i Dialog Ersboda, Hållbara Ålidhem, samt inom ramen för Green Citizens of Europe.
- Systematiska förbättringar i utemiljöerna fortsätter enligt påbörjat program.
- Vi ökar utrymmet för kommunikation om Bostadens projekt och satsningar både lokalt och nationellt.

Strategival – nyproduktion

Fem gruppboenden med totalt 30 lägenheter, Öbacka såg med totalt 220 lägenheter till och med 2015 samt vård- och omsorgsboende på Ersboda med 60 lägenheter.

PLATTFORM FÖR IPTV KLAR

Arbetet med IPTV går stadigt framåt och vi har idag en färdig teknisk plattform för IPTV-distribution. Under första kvartalet av 2012 kommer vi att börja leverera IPTV (enbart kanalsignal) till AC-Net som i sin tur vidareänder i Västerbotten. När vi börjar leverera IPTV i Bostadens lägenhetsbestånd är ännu inte beslutat.

BÄTTRE KONTROLL MED KOSMOS

Bostaden har under 2011 arbetat med ett projekt som går ut på att utveckla ett eget kvalitetssystem. Arbetet med projektet som kallas Kosmos, är nu nästan klart. I Kosmos ska alla våra processer vara samlade och beskrivna. Med hjälp av vårt kvalitetssystem kan vi bättre ta vara på erfarenheter och förbättringsförslag och därmed utveckla verksamheten. I Kosmos finns flödesscheman som beskriver hur allt ska gå till, från start till mål. Det är ett effektivt, enkelt och användarvänligt förbättringsverktyg som ska sjösättas i början av 2012.



En av Bostadens alla fastigheter på Umedalen



"Jag är jättenöjd! Och området är fantastiskt! Nära till allt och samtidigt skogskänsla!"

Vår ekonomi

Under 2011 har Bostaden genomfört en medveten satsning på underhållsåtgärder. Trots det gör vi ett fortsatt bra resultat där vi uppnått såväl målet för fastigheternas direktavkastning som driftnetto.

FINANSIERING

Räntekostnaderna är en av Bostadens enskilt största kostnadsposter och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Genomsnittsräntan i portföljen har ökat med 0,2 procent från föregående år till 3,8 procent under 2011. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivataffärer, sker genom Umeå kommuns finansenhet. Företaget följer ramarna för ägarens finanspolicy, som reglerar beslutanderätten, upplåningsregler, vilka finansiella instrument som tillåts samt förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån i portföljen. De största finansiella riskerna i verksamheten är refinansierings- och ränterisk. För att minimera riskerna regleras förfallostrukturerna i portföljen.

Utvecklingen av finansnettot under året

Bostadens finansnetto uppgick till -150 (-134) mkr, här ingick statliga räntebidrag med 1,1 (3,7) mkr. Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 16 mkr. Det förklaras främst av en högre snittränta i portföljen.

Soliditet

Utifrån ägardirektiven är målet att år 2014 inte understiga 22 procent i soliditet. Under senare år har soliditeten stärkts och uppgick vid årets slut till 20,9 (21,1) procent. Under året har investeringar för 353 mkr genomförts, vilket har medfört en ökad upplåning och förklarar den något försämrade soliditeten.

Likviditet

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 41 (56) mkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 88 (27) mkr.

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster, uppgår till 56 (68) mkr vilket ligger i paritet med den prognos som lades vid årets början. En medveten satsning på underhållsåtgärder och högre kapitalkostnader är de främsta förklaringarna till det något sämre resultatet.

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortfarande mycket hög 99,7 (99,3) procent.

Under året ökade hyresintäkterna till 886 (853) mkr. Största delen av ökningen är hänförlig till årets hyresförhandling som gav en genomsnittlig höjning på 2,77 procent från 1 april. Resterande del avser nytilkomna lägenheter, som färdigställts. Bostäderna står för 90 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 9 procent.

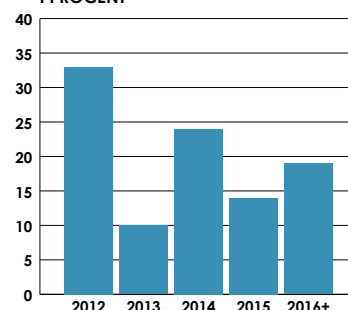
Förvaltningsintäkterna består av ersättningar från hyresgäster och andra sålda tjänster, där övervägande del är intäkter från tjänsteleverantörer i vårt öppna bredband.

Fastighetskostnader

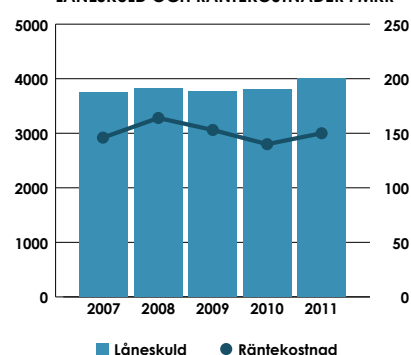
För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Underhållsbehovet har ökat kraftigt de senaste åren och det ser vi bland annat genom en fortsatt negativ trend av kostnader för vattenskador, som har ökat med ytterligare 13 (35) procent. Ökade avskrivningar och fortsatt satsning på underhållet i våra fastigheter är förklaringen till att fastighetskostnaderna ökade till 690 (676) mkr.

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har sjunkit och uppgick till 393 (399) mkr. Uppvärmning och taxebundna kostnader står för nära

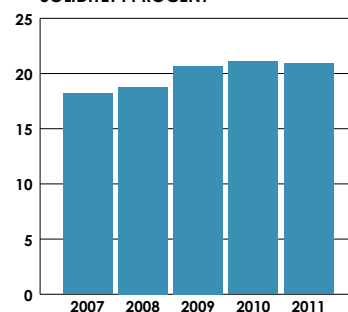
BOSTADENS RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR I PROCENT



LÅNESKULD OCH RÄNTEKOSTNADER I MKR

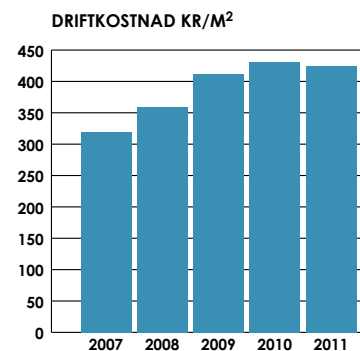


SOLIDITET I PROCENT



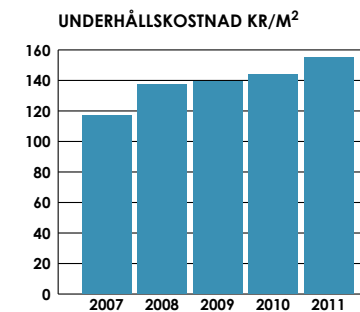
hälften av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får stor genomslagskraft. Det tillsammans med en effektiv förvaltning har bidragit till lägre driftkostnader under året. Under 2011 sjönk kostnaden för uppvärmningen med drygt 6 procent, vilket till stor del kan förklaras av den varma hösten. Elkostnaderna sjönk med drygt 10 procent och anledningen är både ett lägre elpris och en positiv effekt av våra energisparprojekt. Den snöfattiga hösten medförde också lägre kostnader för snöröjning och sandning.

| KOSTNADER MKR | 2011 | 2010 |
|-----------------|------|------|
| Drift | 393 | 399 |
| Underhåll | 144 | 133 |
| Fastighetsskatt | 20 | 20 |
| Avskrivningar | 133 | 124 |
| Summa | 690 | 676 |



DRIFNETTO

Det operativa driftnettot uppgick till 348 (335) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 38,5 (37,8) procent. Direktavkastningen, dvs driftnettot före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, var 7,1 (7,0) procent. Direktavkastningen i relation till det senast bedömda marknadsvärdet är i moderbolaget 5,7 procent.



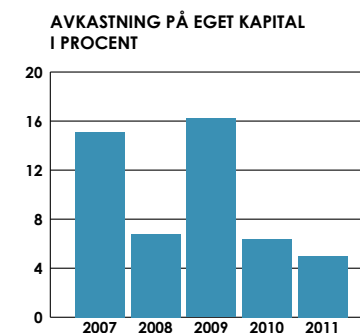
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader.

Kostnaderna uppgick till 9,9 (8,7) mkr, vilket motsvarar 10,6 (9,4) kr per kvadratmeter. För att säkerställa generationsväxlingen inom verksamhetskritiska kompetensområden genomförs ett resursplaneringsprogram, som förklarar ökningen av de centrala kostnaderna.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 57,7 (64,3) mkr. Det är framförallt ökade avskrivningar, räntekostnader och underhåll som har påverkat utvecklingen av förvaltningsresultatet. De låga räntenivåerna på marknaden har starkt bidragit till de senaste årens resultatutveckling. Under första halvåret steg räntenivåerna på marknaden vilket har bidragit till en högre snittränta i portföljen och därmed försämrat finansnetto.



KÄNSLIGHETSANALYS

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

Så här skulle resultatet förändras om en enskild faktor ändras:

| FÖRÄNDRING RESULTAT | | |
|------------------------------------|----------------------|------|
| | +/- | MKR |
| Hyresintäkter bostäder | 1,0 % | 8,0 |
| Vakansgrad | 0,5 % | 4,5 |
| Drift inklusive centrala kostnader | 3,0 % | 12,1 |
| Underhåll | 10 kr/m ² | 9,3 |
| Räntenivån | 1,0 % | 13,2 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2011:

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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



Gårdsstädning i ett av Bostadens områden

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, Fastigheter, Boservice, Kundcenter, Lokaler och Kommuniseria. Fastigheter ansvarar för koncernens nyproduktion, om- och tillbyggnader, underhåll samt försäkringsskador. Kundcenter ansvarar för uthyrningsfrågor och Boservice 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. Kommuniseria erbjuder tjänster och lösningar inom IT-kommunikation och drift.

Dotterbolaget Trappan i Obbola AB, där samtliga aktier förvärvades 1 december 2010, har bytt namn till AB Servicebostäder i Umeå.

Moderbolaget har genom en fusion övertagit samtliga tillgångar och skulder i dotterbolaget AB Prominensen.

Den 1 oktober förvärvades fem vindkraftverk, placerade i Hörnefors, vilket innebär att 50 % av vår årsförbrukning kommer att komma från en förnyelsebar källa.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET - KONCERNEN

Vid årets slut är antalet lägenheter 15 391 (15 298), varav 3 189 enkelrum, med en total yta om 860 171 (856 532) kvm. Lokalytan var 68 889 (68 623) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 4 931 (4 840) mkr.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exkl. enkelrum, är 924 (900) kr. Bostadssidan har haft enstaka vakanser. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket låg.

Under april och maj påbörjades inflyttningen i 46 lägenheter, fördelade på två hus, på kvarteret Kärven, Hedlunda. Sex av lägenheterna hyrs ut till Umeå Kommun för särskilt boende. Under året har också 45 lägenheter på Öbacka, kvarteret Hundén, färdigställt. I de två husen, 4 respektive 8 våningar höga, har alla lägenheter visuell närkontakt med älven från ett eller flera rum. Efterfrågan på nyproduktionen har varit stor och alla objekt är uthyrda innan första inflyttningen.

Projektering pågår av ca 180 lägenheter på Öbacka etapp tre. Uthyrningen beräknas starta om cirka två år.

Återuppbyggnaden efter branden 2008, där 71 lägenheter totalförstördes, startades under 2010 och inflyttning i de 137 nyproducerade lägenheter sker etappvis med start i mars 2012.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsunds-byggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 669 bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra om 783 kr per kvm och år.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT - KONCERNEN

Årets nettoomsättning uppgick till 905,2 (886,3) mkr, varav 885,7 (852,8) mkr avsåg hyresintäkter. Hyresintäkterna har ökat till följd av under året nyproducerade lägenheter som hyrts ut från färdigställandet. I början av året tecknades en ettårig överenskommelse med Hyresgästföreningen, där hyrorna höjdes för bostadslägenheter med i snitt 2,77 procent från den 1 april.

Driftnettet, efter avdrag för fastighets- och central administration, blev 338,2 (326,1) mkr, vilket motsvarar en driftnettograd om 37,4 (36,8) procent. Den positiva förändringen kan förklaras med ökade hyresintäkter och på kostnadssidan av lägre elförbrukning, efter förvärv av fem vindkraftverk i oktober. Värmekostnaderna har sjunkit med drygt

6 % då våra energisparåtgärder börjar ge effekt och hösten varit varm. De lägre skötselkostnaderna kan framförallt förklaras av periodiciteten för obligatoriska ventilationskontrollen

och lägre snöröjningskostnader. Fortsatt satsning på underhåll har påverkat driftnettot negativt.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen var 132,5 (124,2) mkr och centrala administrationskostnader 9,9 (8,7) mkr. Finansnettot var -149,9 (-133,8) mkr och inkluderar räntebidrag med 1,1 (3,7) mkr. Resultat efter finansiella poster var 55,8 (68,0) mkr. Det lägre resultatet förklaras av ökade kapitalkostnader efter förvärv av vindkraftverk och högre underhållskostnader.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier uppgick till 353,3 (298,9) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -350,4 (-295,4) mkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 129,8 (82,8) mkr. Det egna kapitalet på 1 129,2 (1 091,3) mkr motsvarade en synlig soliditet om 20,9 (21,1) procent.

De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 4 011,5 (3 811,6) mkr. Skulder i utlandsvaluta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 322 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 3,8 (3,6) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 2,7 (3,1) år. Den räntebärande nettoskuldssättningen var vid årets slut 3 968,0 (3 755,0) mkr.

En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 23.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen var i moderbolaget 836,5 (818,2) mkr. Verksamhetens kostnader var 653,9 (636,2) mkr. De centrala administrationskostnaderna var 9,4 (8,3) mkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier uppgår till 372,5 (218,9) mkr.

Bruttoresultatet var 182,6 (182,1) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 173,1 (173,8) mkr. Resultatet efter finansiella poster var 41,3 (57,9) mkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, uppgår till 298,9 (292,5) mkr – vilket motsvarar en driftnettograd på 35,7 (35,7) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet är 14 508 (14 350), varav 3 189 enkelrum. Den genomsnittliga hyran per kvm och år är vid årsskiftet 923 (900) kr för ordinarie bostäder respektive 1 185 (1 149) kr för studentrum.

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

PERSONAL

Koncernen har vid årets slut totalt 171 (166) anställda, 68 (65) kvinnor och 103 (101) män. Alla koncernens anställda finns i moderbolaget. Kompletterande uppgifter om, löner och ersättningar samt sjukfrånvaro lämnas i not 7 till 9.

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

| NYCKELTAL | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, mkr | 905 | 886 | 961 | 842 | 823 |
| Resultat efter finansnetto, mkr | 56 | 68 | 161 | 62 | 129 |
| Eget kapital, mkr | 1 129 | 1 091 | 1 048 | 935 | 896 |
| Bokfört värde fastigheter, mkr | 4 931 | 4 840 | 4 665 | 4 752 | 4 732 |
| Räntebärande skulder, mkr | 4 011 | 3 812 | 3 767 | 3 824 | 3 749 |
| Skuldssättningsgrad, ggr | 3,6 | 3,5 | 3,6 | 4,1 | 4,2 |
| Investeringar, mkr | 353 | 299 | 167 | 127 | 190 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr | 140 | 267 | 265 | 63 | 191 |
| Soliditet, % | 20,9 | 21,1 | 20,7 | 18,8 | 18,2 |
| Direktavkastning, % | 7,1 | 7,0 | 9,3 | 7,8 | 8,7 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 4,0 | 4,2 | 6,4 | 4,7 | 5,9 |
| Avkastning på eget kapital, % | 5,0 | 6,4 | 16,2 | 6,8 | 15,1 |
| Låneränta vid årsskiftet, % | 3,8 | 3,6 | 3,8 | 3,4 | 4,3 |
| Uthyrningsgrad bostäder, % | 99,7 | 99,3 | 99,0 | 99,0 | 99,5 |
| Medeltal antal anställda | 181 | 176 | 176 | 169 | 166 |



INTRASSEORGANISATIONER

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

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2012 överlämnades i början av februari till HGF. Förhandlingar kommer att påbörjas i mitten av februari.

FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING

Inom de närmste åren ser vi ett stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser på några av våra bostadsområden, som byggdes under perioden 1965 – 1975. Vi ser också en fortsatt positiv utveckling för hyresmarknaden. Det är framförallt bostäder för seniorer med ökad service och för de yngre som efterfrågar små billiga lägenheter. Arbetet med energieffektiviseringar fortsätter, med målet att spara 20 % fram till år 2016.

Planer för produktion av bostäder de närmaste tre åren finns bland annat i områdena Ersboda, Centrala stan samt Öst på stan och omfattar cirka 450 bostäder.

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2012 ligga i nivå med resultatet för 2011.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2011

Styrelsen i AB Bostaden i Umeå har fastställt en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen. Arbetsordningen behandlar bland annat ansvars- och arbetsfördelning, former för besluts-

fattande, 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.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

| | |
|------------------|--------------------|
| Balanserad vinst | 363 594 381 kronor |
| Årets resultat | -1 567 564 kronor |
| Summa vinstmedel | 362 026 817 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.



Vi jobbar aktivt för att förbättra utemiljön i våra områden

Resultaträkning

| Tkr | Noter | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| FÖRVALTNINGSINTÄKTER | | | | | |
| Nettoomsättning | | | | | |
| Hysesintäkter | 2 | 885 719 | 852 757 | 820 647 | 788 698 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 19 448 | 33 553 | 15 807 | 29 551 |
| Summa nettoomsättning | | 905 167 | 886 310 | 836 454 | 818 249 |
| FÖRVALTNINGSKOSTNADER | | | | | |
| Driftkostnader | 3 | -393 197 | -398 627 | -387 751 | -390 775 |
| Underhållskostnader | 4 | -143 535 | -133 153 | -132 101 | -119 205 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -20 346 | -19 785 | -18 883 | -18 251 |
| Summa förvaltningskostnader | | -557 078 | -551 565 | -538 735 | -528 231 |
| Driftnetto | | 348 089 | 334 745 | 297 719 | 290 018 |
| Planenliga avskrivningar i förvaltningen | 5 | -132 502 | -124 232 | -115 138 | -107 932 |
| Bruttoresultat | | 215 587 | 210 513 | 182 581 | 182 086 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 6 | -9 864 | -8 675 | -9 447 | -8 315 |
| Rörelseresultat | 7-9 | 205 723 | 201 838 | 173 134 | 173 771 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR | | | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 10 | 4 | 4 | 2 | 2 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 | 1 112 | 2 652 | 19 222 | 20 879 |
| Räntebidrag | | 1 109 | 3 702 | 1 109 | 3 432 |
| Räntekostnader | | -152 141 | -140 182 | -152 125 | -140 150 |
| Finansiellt netto | | -149 916 | -133 824 | -131 792 | -115 837 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 55 807 | 68 014 | 41 342 | 57 934 |
| BOKSLUTSDISPOSITIONER | | | | | |
| Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar | | 0 | 0 | -44 000 | -2 173 |
| Avsättning till periodiseringsfond | | 0 | 0 | 0 | -14 100 |
| Återföring från periodiseringsfond | | 0 | 0 | 132 | 15 628 |
| Resultat före skatt | | 55 807 | 68 014 | -2 526 | 57 289 |
| Uppskjuten skattekostnad | | -11 084 | -514 | 580 | 13 |
| Årets skattekostnad | 12 | -3 295 | -17 392 | 378 | -15 076 |
| ÅRETS RESULTAT | | 41 428 | 50 108 | -1 568 | 42 226 |

Balansräkning

| Tkr | Noter | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | | |
|---------------------------------|-------|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2011-12-31 | 2010-12-31 | 2011-12-31 | 2010-12-31 | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | | |
| EGET KAPITAL | | | | | | |
| Bundet eget kapital | | | | | | |
| | | Aktiekapital (43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr) | 438 460 | 438 460 | 438 460 | 438 460 |
| | | Reservfond | 309 806 | 277 285 | 65 000 | 65 000 |
| Fritt eget kapital | | | | | | |
| | | Balanserad vinst | 339 497 | 325 464 | 363 595 | 319 398 |
| | | Årets resultat | 41 428 | 50 108 | -1 568 | 42 226 |
| | | Summa eget kapital | 1 129 191 | 1 091 317 | 865 487 | 865 084 |
| Obeskattade reserver | | | | | | |
| | | Periodiseringsfond | 0 | 0 | 27 174 | 27 174 |
| | | Ersättningsfond | 0 | 0 | 99 362 | 99 362 |
| | | Ack överavskrivningar byggnader | 0 | 0 | 127 485 | 127 485 |
| | | Ack överavskrivningar maskiner & inventarier | 0 | 0 | 64 039 | 19 850 |
| | | Summa obeskattade reserver | 0 | 0 | 318 060 | 273 871 |
| AVSÄTTNINGAR | | | | | | |
| | | Uppskjuten skatteskuld | 92 795 | 81 711 | 7 230 | 7 810 |
| | | Summa avsättningar | 92 795 | 81 711 | 7 230 | 7 810 |
| SKULDER | | | | | | |
| Räntebärande skulder | | | | | | |
| | | Checkräkningskredit | 4 011 489 | 3 811 553 | 4 011 489 | 3 811 553 |
| Ej räntebärande skulder | | | | | | |
| | | Leverantörsskulder | 77 851 | 99 490 | 72 906 | 94 498 |
| | | Skulder till koncernföretag | 4 570 | 4 405 | 4 631 | 159 |
| | | Förskottsbetalda hyror | 51 249 | 60 276 | 46 189 | 45 777 |
| | | Övriga skulder | 16 281 | 18 626 | 10 617 | 11 969 |
| | | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 656 | 13 306 | 14 644 | 12 225 |
| | | Summa skulder | 4 177 096 | 4 007 656 | 4 160 476 | 3 976 181 |
| | | SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 5 399 082 | 5 180 684 | 5 351 253 | 5 122 946 |
| POSTER INOM LINJEN | | | | | | |
| | | Ansvarsförbindelser | 1 062 | 62 011 | 1 062 | 62 011 |
| | | Ställda säkerheter | 0 | 377 | 0 | 377 |

Kassaflödesanalys

| Tkr | Noter | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 55 807 | 68 033 | 41 342 | 57 934 |
| Årets skatt | 12 | -2 093 | -14 852 | 0 | -13 695 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | | | | |
| Periodisering av avsättning | | 0 | 468 | 0 | 0 |
| Utrangeringskostnad | | 3 989 | 0 | 3 989 | 0 |
| Avskrivningar | 5, 6 | 132 834 | 123 581 | 115 470 | 108 244 |
| Realisationsvinst | | -1 125 | -1 764 | -285 | -1 790 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 189 412 | 175 466 | 160 516 | 150 693 |
| Förändringar i rörelsekapital: | | | | | |
| Ökning/minskning av fordringar | | -18 782 | 62 724 | -13 095 | 34 202 |
| Minskning/ökning av leverantörsskulder | | -21 639 | 19 200 | -21 592 | 18 151 |
| Minskning/Ökning av skulder | | -8 857 | 8 917 | 1 381 | 1 602 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 140 134 | 266 307 | 127 210 | 204 648 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Fastigheter, maskiner och inventarier | 13-15 | -353 271 | -298 950 | -372 525 | -218 860 |
| Försäljning av anläggningstillgångar | | 2 885 | 2 904 | 289 | 2 904 |
| Minskning/ökning av långfristiga fordringar | | 7 | 624 | 36 737 | -27 426 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -350 379 | -295 422 | -335 499 | -243 382 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Ökning av fastighetslån | | 199 936 | 44 873 | 199 936 | 44 873 |
| Erhållna koncernbidrag | | 0 | 0 | 6 070 | 0 |
| Utbetalda koncernbidrag | | -4 570 | -9 655 | -4 570 | -5 250 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 195 366 | 35 218 | 201 436 | 39 623 |
| Årets kassaflöde | | -14 879 | 6 103 | -6 853 | 889 |
| Likvida medel vid årets början | | 56 204 | 50 101 | 2 136 | 1 247 |
| Övertagande via fusion | | 0 | 0 | 5 322 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 41 325 | 56 204 | 605 | 2 136 |
| Outnyttjad checkkredit vid årets slut | | 88 511 | 26 553 | 88 511 | 26 553 |
| Disponibel likviditet vid årets slut | | 129 836 | 82 757 | 89 116 | 28 689 |
| FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD | | | | | |
| Räntebärande skulder | | -4 011 489 | -3 811 553 | -4 011 489 | -3 811 553 |
| Långfristiga fordringar | | 2 175 | 2 182 | 509 475 | 546 212 |
| Likvida medel | | 41 325 | 56 204 | 605 | 2 136 |
| Räntebärande nettolåneskuld | | -3 967 989 | -3 753 167 | -3 501 409 | -3 263 205 |
| OPERATIVT KASSAFLÖDE | | | | | |
| Rörelseresultat | | 205 723 | 201 838 | 173 134 | 173 771 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 133 605 | 106 965 | 119 174 | 92 759 |
| Förändringar i rörelsekapital | | -49 278 | 90 841 | -33 306 | 53 955 |
| Kassaflöde före investeringar | | 290 050 | 399 644 | 259 002 | 320 485 |
| Investeringar | | -353 271 | -298 950 | -372 525 | -218 860 |
| Operativt kassaflöde | | -63 221 | 100 694 | -113 523 | 101 625 |

Noter

NOT 1 TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt har mer än hälften av aktiernas röstvärde. Under året har Prominensen AB (556357-0984) fusionerats med AB Bostaden i Umeå (556500-2408). Fusionsdagen var den 8 september. Nettoomsättningen i Prominensen AB uppgick per fusionsdagen till 3 859 tkr och rörelseresultatet uppgick till 979 tkr. Värdet på omsättningstillgångarna uppgick till 5 464 tkr, anläggningstillgångarna till 33 450 tkr. Skulderna uppgick till 32 327 tkr och de obeskattade reserverna uppgick till 322 tkr. Det egna kapitalet uppgick per fusionsdagen till 5 095 tkr.

Intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent har använts:

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

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

Gränsdragningar

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

Elcertifikat/Kvoptikt

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter

| | | | | |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| Bostäder | 802 583 | 771 637 | 789 140 | 756 981 |
| Lokaler | 76 664 | 75 497 | 24 547 | 25 852 |
| Övrigt | 13 648 | 15 737 | 13 648 | 15 712 |

Avgår outhyrt objekt

| | | | | |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| Bostäder | -2 639 | -4 871 | -2 639 | -4 841 |
| Lokaler | -1 210 | -1 400 | -722 | -1 163 |
| Övrigt | -3 327 | -3 843 | -3 327 | -3 843 |

Summa

| | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 885 719 | 852 757 | 820 647 | 788 698 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

| | | | | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 43 299 | 42 781 | 40 843 | 39 883 |
| Skötsel | 66 563 | 69 331 | 65 860 | 68 235 |
| Taxebundna kostnader | 83 563 | 86 653 | 77 327 | 80 467 |
| Uppvärmning | 93 586 | 100 152 | 87 626 | 93 364 |
| Lokal administration | 54 653 | 51 737 | 54 506 | 51 143 |
| Blockhyra Holmsundsbyggnader | 0 | 0 | 10 646 | 10 757 |
| Övriga driftkostnader | 51 533 | 47 973 | 50 943 | 46 926 |
| Summa | 393 197 | 398 627 | 387 751 | 390 775 |

NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER

| | | | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Planerat lägenhetsunderhåll | 52 011 | 55 277 | 52 011 | 54 075 |
| Övriga underhållsåtgärder | 91 524 | 77 876 | 80 090 | 65 130 |
| Summa | 143 535 | 133 153 | 132 101 | 119 205 |

NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN

| | | | | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Byggnader | 118 505 | 112 203 | 102 557 | 97 159 |
| Maskiner och inventarier | 13 997 | 12 029 | 12 581 | 10 773 |
| Summa | 132 502 | 124 232 | 115 138 | 107 932 |

NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

| | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Administrationskostnader | 9 379 | 8 217 | 8 976 | 7 871 |
| Kostnad för revisionsarvode | 127 | 117 | 113 | 103 |
| Kostnader för övriga tjänster | 10 | 13 | 10 | 13 |
| Kostnad för lekmannarevisorer | 16 | 16 | 16 | 16 |
| Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan | 332 | 312 | 332 | 312 |
| Summa | 9 864 | 8 675 | 9 447 | 8 315 |

NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT

| | 2011 | | 2010 | |
|------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
| | Antal | Varav kvinnor | Antal | Varav kvinnor |
| Moderbolaget | 171 | 40 % | 166 | 39 % |
| Dotterbolagen | 0 | 0 % | 0 | 0 % |
| Koncernen totalt | 171 | 40 % | 166 | 39 % |
| Medelantalet anställda i koncernen | 181 | | 176 | |

Företagsledningen består av 4 män och 4 kvinnor.

Styrelsen består av 7 män och 4 kvinnor.

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| NOT 2 HYRESINTÄKTER | | | | |
| Hyresintäkter | | | | |
| Bostäder | 802 583 | 771 637 | 789 140 | 756 981 |
| Lokaler | 76 664 | 75 497 | 24 547 | 25 852 |
| Övrigt | 13 648 | 15 737 | 13 648 | 15 712 |
| Avgår outhyrt objekt | | | | |
| Bostäder | -2 639 | -4 871 | -2 639 | -4 841 |
| Lokaler | -1 210 | -1 400 | -722 | -1 163 |
| Övrigt | -3 327 | -3 843 | -3 327 | -3 843 |
| Summa | 885 719 | 852 757 | 820 647 | 788 698 |
| NOT 3 DRIFTKOSTNADER | | | | |
| Reparationer | 43 299 | 42 781 | 40 843 | 39 883 |
| Skötsel | 66 563 | 69 331 | 65 860 | 68 235 |
| Taxebundna kostnader | 83 563 | 86 653 | 77 327 | 80 467 |
| Uppvärmning | 93 586 | 100 152 | 87 626 | 93 364 |
| Lokal administration | 54 653 | 51 737 | 54 506 | 51 143 |
| Blockhyra Holmsundsbyggnader | 0 | 0 | 10 646 | 10 757 |
| Övriga driftkostnader | 51 533 | 47 973 | 50 943 | 46 926 |
| Summa | 393 197 | 398 627 | 387 751 | 390 775 |
| NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER | | | | |
| Planerat lägenhetsunderhåll | 52 011 | 55 277 | 52 011 | 54 075 |
| Övriga underhållsåtgärder | 91 524 | 77 876 | 80 090 | 65 130 |
| Summa | 143 535 | 133 153 | 132 101 | 119 205 |
| NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN | | | | |
| Byggnader | 118 505 | 112 203 | 102 557 | 97 159 |
| Maskiner och inventarier | 13 997 | 12 029 | 12 581 | 10 773 |
| Summa | 132 502 | 124 232 | 115 138 | 107 932 |
| NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER | | | | |
| Administrationskostnader | 9 379 | 8 217 | 8 976 | 7 871 |
| Kostnad för revisionsarvode | 127 | 117 | 113 | 103 |
| Kostnader för övriga tjänster | 10 | 13 | 10 | 13 |
| Kostnad för lekmannarevisorer | 16 | 16 | 16 | 16 |
| Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan | 332 | 312 | 332 | 312 |
| Summa | 9 864 | 8 675 | 9 447 | 8 315 |
| NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT | | | | |
| | 2011 | | 2010 | |
| | Antal | Varav kvinnor | Antal | Varav kvinnor |
| Moderbolaget | 171 | 40 % | 166 | 39 % |
| Dotterbolagen | 0 | 0 % | 0 | 0 % |
| Koncernen totalt | 171 | 40 % | 166 | 39 % |
| Medelantalet anställda i koncernen | 181 | | 176 | |

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

| | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar till VD och styrelse | 1 522 | 1 352 | 1 522 | 1 352 |
| Pensionskostnader till VD | 434 | 368 | 434 | 368 |
| Löner och andra ersättningar till övrig personal | 55 703 | 52 330 | 55 703 | 52 330 |
| Pensionskostnader till övrig personal | 4 307 | 3 175 | 4 307 | 3 175 |
| Sociala kostnader | 16 817 | 15 777 | 16 817 | 15 777 |
| Summa | 78 783 | 73 002 | 78 783 | 73 002 |

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD, förutom lön under uppsägningstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 2 654 (0) tkr

NOT 9 SJUKFRÅNVARO

| | | | | |
|----------------------------|--|--|--------|--------|
| Total sjukfrånvaro | | | 3,6 % | 4,0 % |
| varav långtidssjukfrånvaro | | | 47,2 % | 17,5 % |
| - sjukfrånvaro för män | | | 3,2 % | 4,2 % |
| - sjukfrånvaro för kvinnor | | | 4,0 % | 3,5 % |
| - anställda - 29 år | | | 2,1 % | 1,9 % |
| - anställda 30 - 49 år | | | 4,1 % | 4,3 % |
| - anställda 50 år - | | | 3,4 % | 4,1 % |

NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | | | | |
|--------------|----------|----------|----------|----------|
| Utdelning | 4 | 4 | 2 | 2 |
| Summa | 4 | 4 | 2 | 2 |

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | | | | |
|----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Räntor på bankmedel | 139 | 21 | 0 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 973 | 2 631 | 19 222 | 20 879 |
| Summa | 1 112 | 2 652 | 19 222 | 20 879 |

NOT 12 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

| | | | | |
|-------------------------------------|--------------|---------------|-------------|---------------|
| Skatt avseende taxerad inkomst | 2 077 | 12 342 | 0 | 11 200 |
| Skatt avseende tidigare taxering | 16 | 2 510 | 16 | 2 495 |
| Skatt avseende lämnat koncernbidrag | 1 202 | 2 540 | -394 | 1 381 |
| Skatt enligt resultaträkning | 3 295 | 17 392 | -378 | 15 076 |

NOT 13 MARK OCH BYGGNADER

| | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 228 945 | 5 941 572 | 5 460 811 | 5 230 216 |
| Nyanskaffningar under året | 215 273 | 288 784 | 190 159 | 232 006 |
| Övertagande via fusion | 45 016 | 0 | 45 203 | 0 |
| Avyttring via fusion | -45 203 | 0 | 0 | 0 |
| Försäljningar och utrangeringar | -7 644 | -1 411 | -5 474 | -1 411 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 436 387 | 6 228 945 | 5 690 699 | 5 460 811 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -1 350 727 | -1 237 897 | -1 167 103 | -1 070 241 |
| Övertagande via fusion | -9 558 | 0 | -9 558 | 0 |
| Avyttring via fusion | 9 558 | 0 | 0 | 0 |
| Försäljningar och utrangeringar | 1 903 | 297 | 1 488 | 297 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -118 505 | -113 127 | -102 557 | -97 159 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -1 467 329 | -1 350 727 | -1 277 730 | -1 167 103 |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | -38 343 | -38 343 | -5 000 | -5 000 |
| Övertagande via fusion | -1 974 | 0 | -1 974 | 0 |
| Avyttring via fusion | 1 974 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -38 343 | -38 343 | -6 974 | -5 000 |
| UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE | 4 930 715 | 4 839 875 | 4 405 995 | 4 288 708 |
| Fastigheternas taxeringsvärden | | | | |
| Byggnadsvärde | 6 080 790 | 5 854 507 | 5 757 303 | 5 513 577 |
| Markvärde | 2 117 073 | 2 105 876 | 2 036 241 | 2 014 519 |
| Fastigheternas totala taxeringsvärde | 8 197 863 | 7 960 383 | 7 793 544 | 7 528 096 |

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

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER | | | | |
| Pågående nyanläggningar | 9 783 | 64 423 | 9 783 | 64 423 |
| Pågående till- och ombyggnader | 153 705 | 148 253 | 144 428 | 124 859 |
| Summa pågående ny- och ombyggnader | 163 488 | 212 676 | 154 211 | 189 282 |
| NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER | | | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 194 298 | 185 703 | 177 284 | 170 182 |
| Övertagande via fusion | 0 | 0 | 477 | 0 |
| Nyanskaffningar under året | 187 280 | 9 060 | 183 925 | 7 523 |
| Försäljningar och uttrangeringar | -2 645 | -465 | -2 645 | -421 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 378 933 | 194 298 | 359 041 | 177 284 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -140 639 | -128 713 | -126 708 | -116 021 |
| Övertagande via fusion | -27 | 0 | -151 | 0 |
| Försäljningar och uttrangeringar | 2 637 | 415 | 2 637 | 398 |
| Korrigerig tidigare års differens | -66 | 0 | -66 | 0 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -14 329 | -12 341 | -12 913 | -11 085 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -152 424 | -140 639 | -137 201 | -126 708 |
| UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE | 226 509 | 53 659 | 221 840 | 50 576 |

NOT 16 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

| | 2011 | | | 2010 | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| | Bokfört värde | Just eget Kap | Res. e. finansnetto | Bokfört värde | Just eget Kap | Res. e. finansnetto |
| Kommunicera i Umeå AB 100% | 2 000 | 10 482 | 6 068 | 2 000 | 10 483 | 6 068 |
| AB Lokalen i Umeå 100% | 100 | 16 876 | 7 350 | 100 | 11 466 | 7 350 |
| AB Holmsundsbyggnader 100% | 3 200 | 7 170 | 955 | 3 200 | 6 471 | 955 |
| AB Servicebostäder i Umeå 100% | 100 | 166 | 92 | 100 | 81 | 92 |
| Summa | 5 400 | | | 5 400 | | |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | | | |
| Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt | 220 | 220 | 220 | 220 |
| Summa | 220 | 220 | 220 | 220 |
| NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR | | | | |
| Andel i HBV | 80 | 80 | 40 | 40 |
| Återbäringsmedel HBV | 1 865 | 1 872 | 1 865 | 1 872 |
| Andel i bagarstuga | 10 | 10 | 0 | 0 |
| Summa | 1 955 | 1 962 | 1 905 | 1 912 |
| NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | |
| Skattefordran | 12 137 | 354 | 12 967 | 1 590 |
| Fordran skattekontot | 2 914 | 265 | 2 678 | 29 |
| Kapitalförsäkring | 0 | 377 | 0 | 377 |
| Diverse övriga kortfristiga fordringar | 9 572 | 1 930 | 735 | 6 |
| Summa | 24 623 | 2 926 | 16 380 | 2 002 |
| NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | |
| Upplupna räntebidrag | 207 | 587 | 207 | 542 |
| Div upplupna intäkter | 962 | 416 | 960 | 414 |
| Div förutbetalda kostnader | 1 531 | 3 760 | 372 | 1 278 |
| Summa | 2 700 | 4 763 | 1 539 | 2 234 |

NOT 21 KASSA OCH BANK

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

NOT 22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**Koncernen**

| | Aktiekapital | Bundna reserver | Fritt eget kapital | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|----------------|-----------------|--------------------|----------------|---------------------|
| Belopp vid årets ingång | 438 460 | 277 285 | 325 464 | 50 108 | 1 091 317 |
| Koncernbidrag netto | | | -3 368 | | |
| Disposition av föregående års resultat | | | 50 108 | -50 108 | |
| Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital | | 32 684 | -32 684 | | |
| Effekt pga fusion | | -163 | -23 | | |
| Årets resultat | | | | 41 428 | |
| Belopp vid årets utgång | 438 460 | 309 806 | 339 497 | 41 428 | 1 129 191 |

Moderbolaget

| | | | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 438 460 | 65 000 | 319 398 | 42 226 | 865 084 |
| Koncernbidrag netto | | | 1 106 | | 1 106 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 42 226 | -42 226 | 0 |
| Fusiondifferens | | | 865 | | 865 |
| Årets resultat | | | | -1 568 | -1 568 |
| Belopp vid årets utgång | 438 460 | 65 000 | 363 595 | -1 568 | 865 487 |

NOT 23 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN**Räntebindning till**

| | Lånebelopp | Ränta vid årets slut | Andel av lån % |
|---|------------------|----------------------|----------------|
| 2012 | 1 322 338 | 3,3 % | 33,3 % |
| 2013 | 405 040 | 3,0 % | 10,2 % |
| 2014 | 960 978 | 3,3 % | 24,2 % |
| 2015 | 528 141 | 3,0 % | 13,3 % |
| 2016- | 754 487 | 3,7 % | 19,0 % |
| Summa | 3 970 984 | 3,8 % | 100,0 % |
| Varav kortfristig del av långfristig skuld | 1 932 822 | | |

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 721 925 tkr.

Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 100 000 tkr varav 4 011 489 tkr är utnyttjat per balansdagen.

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

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 3 783 | 3 574 |
| Upplupna semesterlöner | 5 583 | 5 478 |
| Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 290 | 4 254 |
| Summa | 15 656 | 13 306 |

NOT 25 ANSVARSFÖRBINDELSER

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Fastigo | 1 062 | 1 011 | 1 062 | 1 011 |
| Trappan i Obbola AB | 0 | 61 000 | 0 | 61 000 |
| Summa | 1 062 | 62 011 | 1 062 | 62 011 |

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER

| | | | | |
|--|---|-----|---|-----|
| Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse | 0 | 377 | 0 | 377 |
|--|---|-----|---|-----|

Umeå 2012-02-09

Bernt Andersson, ordförande
 Leif Lundgren, vice ordförande
 Max Dahlbäck
 Yngve Granberg
 Anna-Karin Sjöstrand
 Nils Häggström
 Javad Efanian Mehr
 David Holloman
 Agneta Lundström
 Veronica Hultman
 Carina Fredriksson
 Ann-Sofi Tapani, verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning
 har avgivits 2012-03-13

Hans Öystilä
 Auktoriserad revisor

Styrelse



Bertt Andersson, ordförande



Leif Lundgren, vice ordförande



Max Dahlbäck



Yngve Granberg



Anna-Karin Sjöstrand



Nils Häggström



Javad Efanian Mehr



David Holloman



Agneta Lundström



Veronica Hultman



Carina Fredriksson



Ann-Sofi Tapani, vd

Ledningsgrupp



Ann-Sofi Tapani, vd



Håkan Holmström,
IT-chef



Mikael Lundgren,
chef Boservice



Katarina Lundberg,
personalchef



Berndt Elstig,
fastighetschef



Carin Andersson,
ekonomichef



Sven-Ove Lindström,
affärsutvecklare



Elisabeth Lind, chef
Kommunikation
och marknad

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2010 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad den 15 mars 2011 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Umeå den 13 mars 2012

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2011

Lekmannarevisorerna i AB Bostaden i Umeå för Umeå kommun

Till fullmäktige i Umeå kommun

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

Vi av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostaden i Umeå's verksamhet för år 2011. Vi har biträtt av Ernst & Young AB i vår granskning.

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

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

Under året har vi träffat bolagets ledning och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har vi genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2011. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vi har även genomfört fördjupade granskningar inom områdena:

- Styrelsens former och instrument för styrning, uppföljning och kontroll
- Skyddet mot oegentligheter
- Investeringsprocessen

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

Umeå 13 mars 2012

Stig Lindström
Lekmannarevisor

Ewa Miller
Lekmannarevisor

Fastigheter 2011-12-31

| BOSTÄDER | | | | | | | | | | | | | | LOKALER | | GARAGE | | BILPL | |
|-----------------------|--------------------|------------|---------------------------|--------------------------|----------------|----------------|-------|-------|--------------------|---------------|-------|----------|---------------|---------------------|-------|---------|-------|-------|-------|
| Kst | Fastighet | Byggår | Bokfört rest- värde | Taxe- rings- värde | 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 |
| BERGHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27011 | Målet 1 | 55-56 | 43 828 | 103 661 | 30 | 102 | 29 | 6 | | 10 | 177 | 9 625,7 | 54,4 | 911 | 12 | 1 698,8 | 59 | 625,0 | 67 |
| 27021 | Starten 1 | 55-56 | 11 629 | 27 948 | 21 | 30 | 12 | | | | 63 | 3 012,0 | 47,8 | 912 | 1 | 26,5 | 25 | 338,0 | 4 |
| 27033 | Lappkastet 6 | 64/89/2005 | 149 701 | 265 157 | 228 | 61 | 75 | 39 | | 103 | 506 | 21 686,4 | 42,9 | 1 167 | 1 | 41,1 | | | 149 |
| BÖLEÄNG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 42011 | Melonen 4 | 67-70 | 6 010 | 36 666 | 12 | 27 | 17 | 12 | | | 68 | 4 870,5 | 71,6 | 769 | | | 43 | 645,0 | |
| 42012 | Melonen 1 (musik) | 67 | 664 | 1 319 | | | | | | | 0 | | | | 3 | 275,0 | | | 8 |
| 42021 | Kastanjen 2 | 67 | 7 346 | 42 659 | 6 | 12 | 36 | 12 | 6 | | 72 | 5 958,0 | 82,8 | 796 | | | 64 | 960,0 | |
| 42031 | Böle 7:26 | 77/79 | 4 449 | 19 391 | | 17 | 18 | | | | 35 | 2 474,1 | 70,7 | 665 | | | 22 | 374,0 | 16 |
| 42032 | Böle 7:28 | 77/79 | 7 910 | 35 000 | | 30 | 30 | | | | 60 | 4 518,0 | 75,3 | 681 | | | 31 | 527,0 | 31 |
| 42033 | Böle 7:30 | 77/79 | 38 778 | 55 272 | | 21 | 42 | 21 | | | 84 | 7 266,0 | 86,5 | 785 | | | 8 | 136,0 | 63 |
| 42034 | Böle 7:31 | 80 | 38 778 | 55 272 | | 21 | 42 | 21 | | | 84 | 7 263,0 | 86,5 | 786 | | | 6 | 102,0 | 54 |
| 42041 | Fröhuset 12 | 79 | 3 861 | 7 220 | | | | | | | 0 | | | | 1 | 1 416,3 | | | |
| CARLSHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 34011 | Gnejsen 95, stud | 70 | 22 409 | 121 356 | 33 | 117 | 54 | 12 | | | 216 | 12 872,1 | 59,6 | 876 | | | | | 69 |
| 34013 | Gnejsen 96 | 70 | 14 478 | 72 297 | 13 | 25 | 65 | | | 27 | 130 | 8 060,4 | 62,0 | 908 | 1 | 116,0 | | | 61 |
| 34014 | Gnejsen 97 | 70 | 12 860 | 64 551 | 18 | 25 | 49 | | | 27 | 119 | 6 771,2 | 56,9 | 905 | 1 | 61,0 | | | 66 |
| 34021 | Flintan 5, stud | 72/96 | 31 295 | 129 047 | 39 | 140 | 45 | 15 | | | 239 | 13 704,4 | 57,3 | 842 | 1 | 21,9 | | | 94 |
| 34022 | Flintan 4 | 72-73 | 10 201 | 85 000 | 21 | 40 | 38 | 37 | | | 136 | 9 235,8 | 67,9 | 861 | | | | | 103 |
| CENTRALA STAN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 01011 | Ask 2 | 82 | 6 279 | 13 894 | | 20 | 3 | | | | 23 | 1 287,7 | 56,0 | 1 063 | 1 | 256,8 | | | 4 |
| 01012 | Ask 1 | 86 | 4 160 | 10 601 | 6 | 5 | 1 | 2 | | | 14 | 891,0 | 63,6 | 915 | 2 | 313,0 | 8 | | 3 |
| 01013 | Ask 3 | 90 | 11 795 | 19 411 | | 4 | 8 | 4 | 4 | | 20 | 1 824,0 | 91,2 | 973 | | | | | 6 |
| 01021 | Mejseln 8 | 84 | 36 670 | 63 560 | 4 | 47 | 34 | 8 | | | 93 | 5 885,4 | 63,3 | 1 084 | 1 | 108,2 | 69 | 897,0 | |
| 01031 | Verdandi 1 | 89 | 12 849 | 19 596 | 14 | 8 | 6 | 2 | | | 30 | 1 841,1 | 61,4 | 1 048 | | | 9 | 135,0 | 6 |
| 01071 | Hild 5 | 57 | 5 725 | 10 275 | 2 | 8 | 9 | | | | 19 | 1 103,2 | 58,1 | 885 | 2 | 74,7 | | | 12 |
| 01072 | Hild 12 | 72/92 | 44 963 | 65 433 | 52 | 45 | 15 | 1 | | | 113 | 6 254,5 | 55,3 | 962 | 7 | 487,5 | 48 | | 6 |
| 03095 | Härmod 10 | 29/93/97 | 60 193 | 48 891 | 4 | 14 | 10 | 12 | | | 40 | 3 034,1 | 75,9 | 1 028 | 3 | 592,7 | 18 | 130,0 | 7 |
| 03111 | Uller 2 | 67/89 | 9 027 | 13 935 | 4 | 3 | 2 | 6 | 1 | | 16 | 1 312,5 | 82,0 | 957 | 2 | 113,0 | 4 | 57,0 | 11 |
| ERSMARK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24031 | Ersmark 31:2 | 87 | 10 526 | 7 963 | | 11 | 7 | 4 | 2 | | 24 | 1 817,7 | 75,7 | 660 | | | | | 27 |
| FRIDHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27201 | Trädgården | 2000 | 61 575 | 67 775 | 8 | 20 | 13 | 27 | 1 | | 69 | 5 020,4 | 72,8 | 1 099 | 1 | 344,9 | 14 | 224,0 | 36 |
| HAGA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21031 | Focken 4 | 46/75 | 3 064 | 18 118 | | 24 | 8 | | | | 32 | 1 904,0 | 59,5 | 900 | 4 | 98,1 | | | 4 |
| 21051 | V:a Bäckgården 23 | 91 | 34 676 | 61 242 | | 33 | 33 | 17 | | | 83 | 6 046,2 | 72,8 | 957 | 2 | 371,7 | | | 66 |
| LILLJANSBERGET | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28050 | Lyan 1 | 2006/2008 | 351 038 | 386 211 | 326 | 331 | 50 | 2 | | | 709 | 28 260,5 | 39,9 | 1 331 | | | 109 | | 60 |
| MARIEBERG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25013 | Ormslån 28 | 78 | 597 | 2 394 | | 4 | | | | | 4 | 257,2 | 64,3 | 936 | | | | | |
| 25014 | Ormslån 31 | 78 | 2 389 | 9 576 | | | 4 | 8 | | | 12 | 1 028,4 | 85,7 | 892 | | | | | |
| 25015 | Ormslån 32 | 78 | 597 | 2 394 | | 4 | | | | | 4 | 257,2 | 64,3 | 936 | | | | | 26 |
| 25016 | Ormslån 39 | 78 | 3 339 | 12 236 | | | 12 | 4 | | | 16 | 1 289,2 | 80,6 | 906 | | | | | |
| 25023 | Grävlingen 20 | 78 | 1 756 | 6 969 | | | | 8 | | | 8 | 718,4 | 89,8 | 899 | | | | | |
| 25024 | Grävlingen 23 | 78 | 625 | 2 500 | | 4 | | | | | 4 | 257,2 | 64,3 | 951 | | | | | |
| 25025 | Grävlingen 26 | 78 | 625 | 2 500 | | 4 | | | | | 4 | 257,2 | 64,3 | 946 | | | | | 22 |
| 25026 | Grävlingen 29 | 78 | 625 | 2 500 | | 4 | | | | | 4 | 257,2 | 64,3 | 947 | | | | | |
| 25027 | Grävlingen 30 | 78 | 1 510 | 6 065 | | | | 8 | | | 8 | 620,0 | 77,5 | 898 | | | | | |
| 25028 | Grävlingen 39 | 78 | 1 510 | 6 065 | | | | 8 | | | 8 | 620,0 | 77,5 | 922 | | | | | |
| 25031 | Rådjuret 2 | 78 | 3 084 | 11 668 | | 8 | 4 | 4 | | | 16 | 1 238,4 | 77,4 | 888 | | | | | 4 |
| 25032 | Rådjuret 17 | 78 | 3 780 | 14 303 | | 10 | 5 | 5 | | | 20 | 1 548,0 | 77,4 | 893 | | | | | 14 |
| 25033 | Rådjuret 29 | 78 | 3 084 | 11 668 | | 8 | 4 | 4 | | | 16 | 1 238,4 | 77,4 | 885 | | | | | 19 |
| 25041 | Lekatten 25 | 79 | 15 774 | 61 600 | | 21 | 40 | 19 | | | 80 | 6 461,4 | 80,8 | 857 | | | | | 67 |
| 25051 | Igelkotten 45 | 79-80 | 17 365 | 60 153 | | 19 | 37 | 18 | | | 74 | 6 362,2 | 86,0 | 847 | | | 21 | 378,0 | 19 |
| 25054 | Igelkotten 2 | 79 | 2 492 | 3 003 | | | | | | | | | | | 2 | 337,0 | | | |
| 25055 | Igelkotten 74 | 79 | 18 367 | 66 551 | 1 | 58 | 30 | 10 | | | 99 | 6 950,1 | 70,2 | 846 | | | 16 | 288,0 | 43 |
| MARIHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26010 | Flyttfågeln 6 | 68,89 | 70 707 | 165 000 | 26 | 103 | 94 | 27 | | | 252 | 16 807,6 | 66,7 | 953 | | | | | 126 |
| 26020 | Trandansen 1, stud | 65,87 | 52 512 | 116 059 | 6 | 13 | 22 | 11 | | 438 | 490 | 12 553,7 | 25,6 | 1 082 | 3 | 173,4 | | | 74 |
| 26023 | Trandansen 3 | 66 | 26 609 | 41 342 | 23 | 13 | 10 | | | | 46 | 2 518,9 | 54,8 | 899 | 10 | 3 214,1 | | | 43 |
| 26030 | Tjäddervinet 1 | 65/88 | 13 409 | 73 040 | 15 | 28 | 39 | 16 | 5 | | 103 | 8 230,9 | 79,9 | 866 | | | | | 70 |
| 26041 | Hönsfjädersn 1 | 90 | 9 291 | 15 081 | | 7 | 8 | 4 | | | 19 | 1 477,3 | 77,8 | 944 | | | | | 19 |
| NYDALAHÖJD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28011 | Drumlinen 1 | 92 | 205 598 | 203 508 | 8 | 170 | 86 | 45 | 5 | 30 | 344 | 23 806,6 | 69,2 | 964 | 1 | 202,5 | | | 186 |
| 28020 | Flyttblocket 1 | 92-93 | 184 489 | 188 310 | 60 | 228 | | | | 374 | 662 | 21 869,8 | 33,0 | 1 112 | 2 | 232,0 | | | 177 |
| 28030 | Rullstenen 1 | 97 | 86 603 | 104 200 | 137 | 104 | 2 | | | | 243 | 11 438,9 | 47,1 | 988 | | | | | 22 |

| BOSTÄDER | | | | | | | | | | | | | | LOKALER | | GARAGE | | BILPL | |
|-----------------------|--------------------|---------|--------------------|------------------|-------------|-------------|-------|-------|-----------------|-----------|-------|-----------|--------------|---------|-----|---------|-----|---------|-----|
| Kst | Fastighet | Byggår | Bokfört rest-värde | Taxe-rings-värde | 1 rok el kv | 2 rok el kv | 3 rok | 4 rok | 5 rok el större | Enkel-rum | Antal | Medel-yta | Års-hyra kvm | Antal | Yta | Antal | Yta | Antal | |
| RÖBÄCK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 43011 | Röbäck 30:81 | 88 | 63 523 | 91 212 | | 44 | 36 | 40 | 16 | | 136 | 11 364,8 | 83,6 | 883 | | | 28 | 448,0 | 61 |
| 43051 | Röbäck 30:118 | 97 | 11 920 | 14 301 | 4 | 11 | 8 | 3 | | | 26 | 1 772,0 | 68,2 | 806 | | | | | 24 |
| SANDAHÖJD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21021 | Drottninggövan 1 | 88 | 93 561 | 144 523 | 6 | 107 | 36 | 45 | 12 | | 206 | 15 282,1 | 74,2 | 986 | 6 | 445,9 | 153 | 1 742,0 | 8 |
| SANDBACKA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21041 | Skogslacken 7 | 94 | 14 503 | 16 835 | | 27 | | | | 8 | 35 | 1 405,4 | 40,2 | 1 083 | 1 | 208,3 | | | 21 |
| 21201 | Sandbacken 26 | 2000 | 10 632 | 12 080 | 5 | 9 | 5 | | | | 19 | 865,3 | 45,5 | 1 133 | 1 | 158,1 | | | 13 |
| TOMTEBO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 35011 | Lyktan 1 | 97/2001 | 73 628 | 79 200 | 4 | 68 | 30 | 38 | 6 | | 146 | 8 828,8 | 60,5 | 1 013 | | | | | 85 |
| 35021 | Alfen 2 | 92 | 47 684 | 50 976 | 11 | 29 | 12 | 25 | 2 | | 79 | 5 776,6 | 73,1 | 948 | 3 | 289,5 | 39 | 507,0 | 23 |
| 35031 | Gärdsrådet 1 | 95 | 58 004 | 62 200 | | 43 | 21 | 38 | 6 | | 108 | 6 907,2 | 64,0 | 958 | 1 | 453,6 | | | 90 |
| TUNNELBACKEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32011 | Tunnelbacken 1 | 54/65 | 58 786 | 142 758 | 68 | 81 | 55 | 14 | 25 | | 243 | 15 844,3 | 65,2 | 814 | 3 | 182,8 | 47 | 778,0 | 113 |
| 32015 | Tunnelbacken 5 | 93/94 | 76 112 | 90 846 | 1 | 72 | 38 | 12 | | | 123 | 8 923,8 | 72,6 | 896 | | | 46 | 598,0 | 50 |
| 32016 | Tunnelbacken 4 | 59/64 | 10 106 | 32 576 | 24 | | | | | 163 | 187 | 3 707,0 | 19,8 | 1 119 | | | | | 18 |
| 32017 | Tunnelbacken 6 | 63/65 | 11 752 | 77 205 | 41 | 20 | 14 | 28 | 12 | | 115 | 8 435,5 | 73,4 | 805 | 3 | 526,4 | 39 | 574,0 | 42 |
| 32021 | Karlsborg 1 | 59/63 | 5 124 | 37 430 | 32 | 7 | 14 | 11 | 3 | | 67 | 4 144,5 | 61,9 | 817 | | | 6 | 101,0 | 40 |
| 32022 | Lustgård 1 | 62/63 | 5 154 | 39 986 | 7 | 15 | | 21 | 7 | | 50 | 4 299,5 | 86,0 | 785 | | | 10 | 166,0 | 27 |
| UMEDALEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12011 | Storhässjan 13 | 89 | 5 454 | 10 530 | | 4 | | 8 | | | 12 | 1 070,0 | 89,2 | 695 | | | 6 | 96,0 | 6 |
| 12021 | Stugan 9 | 87 | 16 833 | 30 843 | | 16 | 12 | 10 | | | 38 | 3 129,0 | 82,3 | 722 | | | 21 | 336,0 | 20 |
| 12031 | Biskopen 2 | 91 | 21 174 | 20 082 | 5 | 26 | 5 | 6 | | | 42 | 2 512,2 | 59,8 | 935 | | | | | 36 |
| 12041 | Pastorn 2 | 89 | 45 515 | 59 861 | 5 | 39 | 25 | 5 | 16 | | 90 | 7 271,7 | 80,8 | 871 | 2 | 168,6 | 17 | 255,0 | 33 |
| 12051 | Prosten 2 | 90 | 32 171 | 41 895 | 4 | 22 | 22 | 9 | 6 | | 63 | 5 164,0 | 82,0 | 866 | 1 | 148,7 | 16 | 240,0 | 32 |
| 12052 | Prosten 1 | 91 | 32 247 | 25 000 | | 30 | 20 | 8 | | | 58 | 4 680,0 | 80,7 | 882 | | | | | 44 |
| 12061 | Missionären 1 | 91 | 58 169 | 61 400 | | 39 | 42 | 15 | | | 96 | 7 650,6 | 79,7 | 873 | | | | | 70 |
| 12081 | Skogsnäppan 1 | 94 | 47 340 | 42 400 | 16 | 22 | 14 | 24 | | | 76 | 5 192,0 | 68,3 | 824 | | | | | 68 |
| 12091 | Baldakinen 1 | 95/96 | 94 482 | 109 800 | | 137 | 18 | 68 | | | 223 | 12 969,0 | 58,2 | 871 | | | | | 145 |
| 12201 | Smältan 1 | 92 | 10 670 | 15 733 | | 6 | 6 | 8 | | | 20 | 1 750,0 | 87,5 | 873 | | | 6 | 90,0 | 17 |
| VÄST PÅ STAN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 02012 | Pärilan 18 | 97 | 13 045 | 18 191 | | 5 | 10 | 2 | 3 | | 20 | 1 596,8 | 79,8 | 959 | | | | | 17 |
| 02021 | Kärven 10 | 2011 | 59 611 | 25 400 | 10 | 14 | 20 | 2 | | | 46 | 2 823,8 | 61,4 | 1 395 | 1 | 151,4 | | | 35 |
| 02031 | Plögen 26 | 86 | 15 948 | 33 200 | | 33 | | 11 | 1 | | 45 | 3 305,7 | 73,5 | 1 013 | | | | | 32 |
| 02041 | Hackan 12 | 60 | 5 065 | 30 987 | 18 | 6 | 22 | 7 | 4 | | 57 | 3 519,5 | 61,7 | 837 | 1 | 39,5 | 23 | 350,0 | 16 |
| 02051 | Bagaren 4 | 87 | 1 000 | 1 751 | 3 | 1 | | | | | 4 | 190,0 | 47,5 | 875 | | | | | 2 |
| 02052 | Bagaren 5 | 61 | 6 690 | 12 869 | | 6 | 10 | 1 | | | 17 | 1 260,0 | 74,1 | 973 | | | 5 | 75,0 | 6 |
| 02071 | Slöjdaren 2 | 78 | 2 691 | 8 064 | | 6 | 1 | 1 | 1 | | 9 | 828,4 | 92,0 | 790 | 1 | 180,0 | | | 7 |
| 11021 | Daljan 2 | 93 | 19 597 | 24 551 | | 24 | 4 | 4 | | | 32 | 2 066,3 | 64,6 | 927 | 2 | 467,0 | | | 24 |
| VÄSTRA ERSBODA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22011 | Grädden 1 | 81 | 12 734 | 37 852 | | 12 | 24 | 6 | 6 | | 48 | 3 931,2 | 81,9 | 850 | 1 | 110,0 | | | 45 |
| 22021 | Mättet 11 | 81 | 8 993 | 28 400 | | 8 | 20 | 4 | 4 | | 36 | 2 932,4 | 81,5 | 874 | | | | | 29 |
| 22041 | Osten 3 | 82 | 15 645 | 44 800 | | 14 | 28 | 14 | | | 56 | 4 704,0 | 84,0 | 865 | | | | | 56 |
| 22042 | Osten 4 | 83 | 35 304 | 95 000 | 17 | 39 | 71 | 13 | | | 140 | 9 827,4 | 70,2 | 838 | | | | | 98 |
| 22051 | Prästosten 42 | 81 | 22 629 | 73 030 | 6 | 21 | 42 | 23 | | | 92 | 7 593,0 | 82,5 | 839 | | | 1 | 15,0 | 58 |
| 22052 | Prästosten 45 | 82 | 82 173 | 98 131 | 3 | 77 | 26 | 14 | 6 | | 129 | 8 942,6 | 69,3 | 918 | 6 | 880,0 | 40 | 720,0 | 41 |
| ÄLIDHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 33011 | Medicinaren 1 | 67/96 | 88 626 | 231 084 | 30 | 155 | 55 | 6 | | 541 | 787 | 22 900,9 | 29,1 | 1 094 | 4 | 421,0 | | | 103 |
| 33021 | Professorn 2 | 66 | 27 960 | 102 151 | 24 | 42 | 42 | 6 | | 236 | 350 | 10 680,7 | 30,5 | 1 021 | 3 | 233,7 | 98 | 1 274,0 | |
| 33022 | Professorn 3 | 67/96 | 40 243 | 132 921 | 33 | 36 | 36 | 6 | | 388 | 499 | 13 216,4 | 26,5 | 1 076 | 4 | 693,9 | 77 | 988,0 | 22 |
| 33051 | Docenten 1 | 69 | 23 416 | 184 000 | 28 | 68 | 119 | 18 | | 352 | 585 | 21 002,2 | 35,9 | 970 | | | | | 104 |
| 33060 | Preceptorn 2 | 69 | 68 597 | 197 989 | 10 | 59 | 108 | 10 | | 475 | 662 | 21 258,1 | 32,1 | 1 020 | | | | | 96 |
| 33071 | Magistern 1 | 72/2002 | 92 348 | 292 760 | 26 | 222 | 84 | 68 | 40 | | 442 | 29 601,7 | 67,0 | 909 | 4 | 312,2 | | | 149 |
| 33081 | Socionomen 3 | 73 | 14 741 | 82 400 | 30 | 34 | 43 | 24 | | | 131 | 8 902,3 | 68,0 | 849 | | | | | 93 |
| 33091 | Assistenten 1 | 71 | 21 149 | 163 000 | 2 | 93 | 18 | 67 | 32 | | 212 | 16 203,0 | 76,4 | 823 | | | | | 128 |
| 33101 | Amanuensen 1 | 71 | 13 929 | 123 000 | 40 | 53 | 54 | 30 | 16 | | 193 | 13 360,1 | 69,2 | 851 | 1 | 21,1 | | | 116 |
| 25055 | Igelkotten 74 | 79 | 18 367 | 66 551 | 1 | 58 | 30 | 10 | | | 99 | 6 950,1 | 70,2 | 846 | | | 16 | 288,0 | 43 |
| MARIHEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26010 | Flyttfågeln 6 | 68,89 | 70 707 | 165 000 | 26 | 103 | 94 | 27 | | | 252 | 16 807,6 | 66,7 | 953 | | | | | 126 |
| 26020 | Trandansen 1, stud | 65,87 | 52 512 | 116 059 | 6 | 13 | 22 | 11 | | 438 | 490 | 12 553,7 | 25,6 | 1 082 | 3 | 173,4 | | | 74 |
| 26023 | Trandansen 3 | 66 | 26 609 | 41 342 | 23 | 13 | 10 | | | | 46 | 2 518,9 | 54,8 | 899 | 10 | 3 214,1 | | | 43 |
| 26030 | Tjärdervinet 1 | 65/88 | 13 409 | 73 040 | 15 | 28 | 39 | 16 | 5 | | 103 | 8 230,9 | 79,9 | 866 | | | | | 70 |
| 26041 | Hönsfjädern 1 | 90 | 9 291 | 15 081 | | 7 | 8 | 4 | | | 19 | 1 477,3 | 77,8 | 944 | | | | | 19 |
| NYDALAHÖJD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28011 | Drumlinen 1 | 92 | 205 598 | 203 508 | 8 | 170 | 86 | 45 | 5 | 30 | 344 | 23 806,6 | 69,2 | 964 | 1 | 202,5 | | | 186 |
| 28020 | Flyttblocket 1 | 92-93 | 184 489 | 188 310 | 60 | 228 | | | | 374 | 662 | 21 869,8 | 33,0 | 1 112 | 2 | 232,0 | | | 177 |
| 28030 | Rullstenen 1 | 97 | 86 603 | 104 200 | 137 | 104 | | 2 | | | 243 | 11 438,9 | 47,1 | 988 | | | | | 22 |

| 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 | Antal | Yta | Antal | Yta | Antal | |
| ÄLIDHÖJD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 31011 | Kuratorn 1 | 87 | 40 351 | 66 200 | | 68 | 28 | 13 | | 17 | 126 | 8125,5 | 64,5 | 964 | | | | | | 77 |
| 31012 | Kuratorn 3 | 90 | 56 345 | 61 930 | 33 | 55 | 21 | 4 | 2 | | 115 | 7241,7 | 63,0 | 993 | 1 | 165,2 | | | | 80 |
| ÖBACKA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 03081 | Laxen 37 | 85-86 | 89 531 | 164 247 | | 65 | 82 | 42 | | | 189 | 15 821,2 | 83,7 | 993 | 3 | 74,1 | 186 | 1 417,0 | | 25 |
| 03082 | Laxen 38 | 85/86 | 51 201 | 79 671 | 6 | 54 | 21 | 20 | 5 | | 106 | 7 666,0 | 72,3 | 1 069 | 2 | 841,4 | | | | 14 |
| 03083 | Laxen 45 | 60/96 | 23 538 | 33 032 | 8 | 13 | 10 | 13 | 2 | | 46 | 3 141,4 | 68,3 | 981 | | | 8 | 155,0 | | 21 |
| 03201 | Solvik 1 | 2010 | 213 245 | 160 208 | 1 | 98 | 61 | 5 | | | 165 | 10 260,2 | 62,2 | 1 487 | | | 98 | | | |
| 03211 | Hunden 11 | 2011 | 54 733 | 16 454 | | 45 | | | | | 45 | 2 525,7 | 56,1 | 1 492 | | | 32 | | | |
| ÖST PÅ STAN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 03011 | Ripån 7 | 83 | 6 290 | 15 500 | 1 | 17 | | 6 | | | 24 | 1 550,6 | 64,6 | 992 | 1 | 31,9 | | | | 16 |
| 03021 | Tranan 5 | 82 | 3 657 | 8 299 | 2 | 9 | 3 | | | | 14 | 836,8 | 59,8 | 1 027 | | | | | | 8 |
| 03031 | Höken 13 | 64 | 3 283 | 18 246 | 3 | | 6 | 6 | 6 | | 21 | 1 995,0 | 95,0 | 810 | 3 | 57,0 | | | | 19 |
| 03032 | Höken 15 | 62 | 7 346 | 40 003 | 11 | 24 | 6 | 15 | 3 | | 59 | 4 243,0 | 71,9 | 859 | | | 26 | 494,0 | | 10 |
| 03041 | Mården 12 | 59 | 6 207 | 12 612 | 7 | 3 | 6 | 3 | | | 19 | 1 166,5 | 61,4 | 925 | | | 2 | 31,0 | | 15 |
| 03042 | Mården 13 | 57 | 6 474 | 9 909 | 4 | 4 | 2 | 3 | 3 | | 16 | 1 084,5 | 67,8 | 931 | | | | | | |
| 03052 | Duvan 16 | 95/96 | 35 594 | 50 819 | | 54 | 16 | 6 | | | 76 | 4 417,5 | 58,1 | 983 | 1 | 335,8 | 18 | | | 28 |
| 03071 | Laxen 43 | 37 | 286 | 3 231 | 1 | | 4 | | | | 5 | 361,0 | 72,2 | 727 | | | | | | 4 |
| 03101 | Tjädern 3 | 92 | 4 274 | 7 885 | | 7 | 3 | 1 | | | 11 | 759,0 | 69,0 | 919 | | | | | | 5 |
| ÖSTRA ERSBODA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23011 | Byttan 2 | 82 | 7 063 | 18 600 | | 6 | 12 | 6 | | | 24 | 1 942,8 | 81,0 | 840 | | | | | | |
| 23012 | Smöret 1 | 82 | 23 604 | 53 179 | | 33 | 28 | 10 | | | 71 | 5 416,8 | 76,3 | 854 | 1 | 200,8 | | | | 1 |
| 23013 | Smöret 2 | 83 | 31 191 | 83 800 | | 28 | 48 | 29 | 1 | | 106 | 8 660,2 | 81,7 | 840 | | | | | | |
| 23031 | Mjölken 1 | 90 | 61 200 | 56 652 | 3 | 53 | 28 | 13 | 6 | | 103 | 7 633,3 | 74,1 | 882 | 1 | 106,5 | | | | 60 |
| 23040 | Karet 4 | 91 | 122 596 | 112 844 | 21 | 94 | 44 | 34 | 8 | | 201 | 14 415,2 | 71,7 | 871 | 2 | 368,7 | 1 | 46,8 | | 111 |
| 23044 | Karet 6 | 92 | 74 625 | 70 763 | 1 | 43 | 28 | 28 | 14 | | 114 | 9 523,4 | 83,5 | 834 | | | 33 | 575,0 | | 53 |
| 23045 | Karet 5 | 92 | 19 486 | 19 139 | | 24 | 4 | 6 | | | 34 | 2 600,1 | 76,5 | 846 | | | 7 | 105,0 | | 11 |
| 23051 | Töreln 6 | 90 | 9 460 | 8 776 | | 28 | | | | | 28 | 1 184,4 | 42,3 | 813 | | | | | | 10 |
| UTANFÖR STAN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BULLMARK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 53011 | Bullmark 4:113 | 92 | 6 671 | 2 074 | | 11 | 2 | | | | 13 | 650,5 | 50,0 | 906 | 1 | 156,4 | | | | 9 |
| 52011 | Sävar 3:82 | 78/79 | 2 761 | 4 738 | | 7 | 7 | | | | 14 | 1 054,2 | 75,3 | 645 | | | | | | 9 |
| 52012 | Sävar 10:59 | 77 | 8 256 | 5 232 | | | | | | | 0 | | | | 4 | 1 667,6 | | | | |
| 52013 | Sävar 3:85 | 89 | 9 478 | 6 060 | 3 | 8 | 2 | | 2 | | 15 | 1 163,2 | 77,5 | 838 | | | | | | 11 |
| 52021 | Sävar 66:123 | 81 | 6 993 | 9 848 | | 10 | 12 | 6 | | | 28 | 2 112,0 | 75,4 | 851 | | | | | | 28 |
| 52031 | Sävar 19:12 | 90 | 16 122 | 13 033 | | 20 | 8 | 4 | | | 32 | 2 551,8 | 79,7 | 787 | | | | | | 29 |
| 52101 | Sävar 10:102 | 92 | 11 382 | 10 550 | | 12 | 16 | | | | 28 | 1 989,2 | 71,0 | 693 | | | 11 | | | 10 |
| S:A MODERBOLAGET | | | 4 393 394 | 7 692 144 | 1 735 | 4 846 | 2 942 | 1 489 | 300 | 3 189 | 14 508 | 803 548,6 | 55,4 | 906 | 133 | 20 673,3 | 1 674 | 17 992,8 | 4 991 | |

| Kst | Fastighet | Byggår | BOSTÄDER | | | | | | | | | | | LOKALER | | GARAGE | | BILPL | |
|--------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------------|------------|------------------|--------------|-----------------|--------------|
| | | | Bokfört rest- värde | Taxe- rings- värde | 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 HOLMSUNDS-BYGGNADER | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 61011 | Stjärnan 1 | 72 | 6 438 | 26 200 | 12 | 24 | 33 | 3 | | 72 | 4 728,0 | 65,7 | 811 | | | | | 13 | 35 |
| 61021 | Planeten 1 | 71 | 4 931 | 19 798 | 9 | 18 | 24 | 3 | | 54 | 3 555,0 | 65,8 | 805 | | | | | 10 | 27 |
| 62011 | Urmakaren 1 | 88 | 3 255 | 4 738 | 3 | 9 | 1 | | | 13 | 774,0 | 59,5 | 766 | | | | | | 10 |
| 62021 | Maskinisten 27 | 71/79/80/ 92/93 | 65 918 | 87 059 | 24 | 80 | 76 | 21 | 2 | 203 | 14 357,2 | 70,7 | 819 | 3 | 640,8 | | 28 | | 137 |
| 62031 | Briggen 2 | 82 | 3 696 | 7 605 | | 18 | | | | 18 | 1 284,2 | 71,3 | 607 | | | | | | 18 |
| 62041 | Briggen 6 | 64 | 255 | 3 529 | 4 | 4 | 4 | | | 12 | 668,0 | 55,7 | 755 | | | | 3 | 48,0 | 2 |
| 62051 | Kocken 1 | 82 | 1 232 | 2 516 | | 6 | | | | 6 | 424,8 | 70,8 | 601 | | | | | | 3 |
| 62061 | Loke 1 | 91 | 2 463 | 2 796 | 1 | 2 | 3 | | | 6 | 440,6 | 73,4 | 699 | | | | | | |
| 62071 | Loke 6 | 91 | 6 162 | 3 307 | | 4 | 4 | | | 8 | 521,2 | 65,2 | 837 | | | | | | 1 |
| 62101 | Fräsaren 1 | 70 | 3 170 | 23 794 | 22 | 20 | 26 | | | 68 | 4 283,8 | 63,0 | 708 | | | | 23 | | 24 |
| 62121 | Fjällsippan 2 | 88 | 10 238 | 12 777 | 5 | 27 | 1 | | | 33 | 2 114,0 | 64,1 | 819 | | | | | | 15 |
| 62211 | Västerbacken 2 | 88 | 2 859 | 4 022 | | 12 | | | | 12 | 684,0 | 57,0 | 731 | | | | 1 | | 12 |
| 62221 | Strandberget 1 | 88 | 3 286 | 4 016 | | 12 | | | | 12 | 684,0 | 57,0 | 685 | | | | 1 | | 12 |
| 63011 | Uppfarten 1 | 71 | 3 214 | 17 354 | 9 | 18 | 24 | 3 | | 54 | 3 555,0 | 65,8 | 794 | | | | 11 | | 37 |
| 63111 | Bäcken 3 | 64 | 127 | 1 921 | 4 | 2 | 2 | | | 8 | 412,0 | 51,5 | 691 | | | | 4 | 60,0 | 2 |
| 63121 | Bäcken 4 | 90 | 7 886 | 6 081 | | 8 | 8 | | | 16 | 1 104,0 | 69,0 | 840 | | | | | | |
| 63221 | Trappan 4 | 96 | 1 686 | 1 909 | 4 | | 1 | 1 | | 6 | 312,8 | 52,1 | 770 | | | | | | |
| 63231 | Treassen 1 | 96/80/87 | 11 307 | 11 596 | 2 | 26 | 6 | 1 | | 35 | 2 342,1 | 66,9 | 791 | 3 | 413,0 | | | | 27 |
| 63241 | Terassen 2 | 91 | 3 187 | 4 059 | 3 | 4 | 4 | | | 11 | 733,1 | 66,6 | 808 | | | | | | |
| 63251 | Skogsängen 15 | 65 | 235 | 1 901 | 4 | 4 | | | | 8 | 408,0 | 51,0 | 803 | | | | 9 | | 4 |
| 63261 | Skogsängen 14 | 65 | 476 | 3 812 | 4 | 8 | 2 | | | 14 | 818,0 | 58,4 | 688 | | | | | | |
| S:A AB HOLMSUNDS-BYGGNADER | | | 142 021 | 250 790 | 110 | 306 | 219 | 32 | 2 | 0 | 669 | 44 203,8 | 66,1 | 688 | 6 | 1 053,80 | 103 | 108,0 | 366 |
| AB LOKALEN I UMEÅ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 02091 | Sandåkern 4 | 76/79 | 55 282 | 49 352 | 8 | 26 | 3 | | | 37 | 2 058,3 | 55,6 | 969 | 5 | 8 744,9 | | | | 33 |
| 11061 | Kronan 7 | 95 | 3 014 | 4 124 | 2 | | | | | 2 | 71,9 | 36,0 | 1 042 | 1 | 320,4 | | | | 3 |
| 12101 | Rödsklövern 1 | 95 | 3 551 | 4 047 | | | | | | 0 | | | | 1 | 476,0 | | | | |
| 21011 | Liden 2 | 72 | 2 253 | | | | | | | 0 | | | | 2 | 682,7 | | | | |
| 21032 | Focken 5 | 81 | 57 400 | 44 654 | | 14 | | | | 14 | 686,0 | 49,0 | 976 | 11 | 8030,6 | | | | 54 |
| 22053 | Prästosten 46 | 95 | 16 454 | 8 579 | | | | | | | | | | 3 | 1 889,0 | | | | 12 |
| 23061 | Krukan 19 | 96 | 3 816 | | | | | | | 0 | | | | 1 | 515,0 | | | | |
| 25053 | Igelkotten 3 | 79 | 17 057 | | 13 | 34 | 11 | | | 58 | 3 740,1 | 64,5 | 918 | 3 | 1 465,5 | 7 | 91,0 | | 27 |
| 33041 | Odontologen 3 | 73 | 1 672 | | | | | | | 0 | | | | 2 | 1 214,0 | | | | |
| 33082 | Socionomen 2 | 80 | 16 351 | 13 461 | | 3 | 7 | 5 | 1 | 16 | 1 403,9 | 87,7 | 839 | 2 | 3 024,0 | | | | 17 |
| 33084 | Socionomen 1 | 72/92 | 5 036 | | | | | | | 0 | | | | 1 | 838,7 | | | | |
| 34031 | Bärnstenen 81 | 95 | 3 420 | 5 327 | 4 | | | | | 4 | 179,5 | 44,9 | 1 028 | 1 | 390,2 | | | | 6 |
| 35032 | Gärdsrådet 2 | 95 | 10 072 | | | | | | | 0 | | | | 1 | 1 854,0 | | | | |
| 35041 | Sjöjungfrun 1 | 2000 | 22 450 | | | | | | | | | | | 1 | 2 976,0 | | | | 18 |
| 42035 | Stenfrukten 64 | 77 | 1 177 | | | | | | | 0 | | | | 1 | 544,0 | | | | |
| 61111 | Eriksdal 1 | 90-91 | 42 836 | | 20 | 9 | | | | 29 | 1 214,0 | 41,9 | 869 | 6 | 3 632,8 | | | | 31 |
| 62091 | Lotusen 1 | 94 | 4 443 | 2 669 | | | | | | | | | | 1 | 642,0 | | | | 3 |
| 62111 | Resedan 3 | 86/96/ 98/99 | 61 245 | | 2 | 20 | | | | 22 | 1 240,2 | 56,4 | 848 | 11 | 6 840,0 | 2 | | | 37 |
| S:A AB LOKALEN I UMEÅ | | | 327 529 | 132 213 | 49 | 106 | 21 | 5 | 1 | 0 | 182 | 10 593,9 | 58,2 | 910 | 54 | 44 079,80 | 9 | 91,0 | 241 |
| AB SERVICEBOSTÄDER I UMEÅ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 63225 | Trappan 7 | 2010 | 54 709 | 20 042 | | 32 | | | | 32 | 1 824,8 | 57,0 | 1 071 | 1 | 1 081,90 | | | | |
| S:A AB SERVICEBOSTÄDER I UMEÅ | | | 54 709 | 20 042 | 0 | 32 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 | 1 824,8 | 57,0 | 1 071 | 1 | 1 081,9 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALT | | | 4 917 653 | 8 095 189 | 1 894 | 5 290 | 3 182 | 1 526 | 303 | 3 189 | 15 391 | 860 171,1 | 55,9 | 931 | 194 | 66 888,8 | 1 786 | 18 191,8 | 5 598 |

