



**Bostadens års- och
hållbarhetsredovisning
2023**

Bostaden och Umeå

Bostaden är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Umeå kommunföretag AB och som jobbar med att utveckla Umeås bostadsmarknad. Bostaden är med och bygger ett bättre Umeå genom hållbar samhälls- och boendeutveckling. 31 december 2023 hade vi 181 anställda och ansvarade för 186 lokaler, 15 434 lägenheter inklusive gruppboistäder och av dessa var 1 938 studentlägenheter och 2 178 enkelrum.



Antal invånare i Umeå
132 235

Under de senaste fem åren har Umeå haft en genomsnittlig befolkningstillväxt med drygt 1 400 personer per år. Umeås befolkning varierar under året vilket är ett vanligt mönster i större universitetsorter.

Beräknad befolkning-
mängd i Umeå 2034
148 000

Totalt sett prognostiseras befolkningen i Umeå kommun att växa med knappt 15 600 personer under perioden 2023–2034.

46
procent

Bostaden äger cirka 46 % av hyresrättsbeståndet i Umeå.



674

lägenheter hade vi i produktion under året.

140

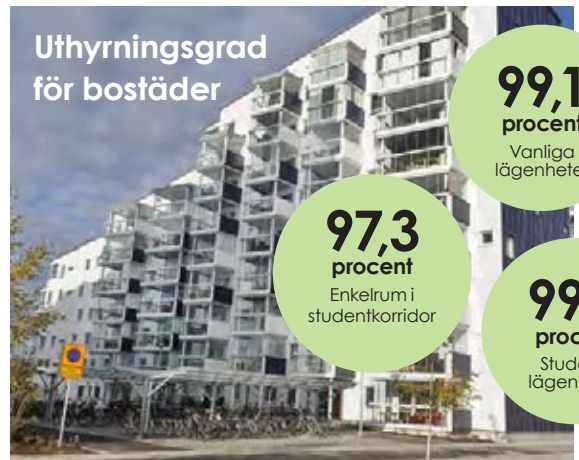
nya lägenheter flyttade våra hyresgäster in i under 2023

Uthyrningsgrad
för bostäder

99,1
procent
Vanliga lägenheter

97,3
procent
Enkelrum i studentkorridor

99,3
procent
Studentlägenheter



300 000 000

kronor renoverade vi för under 2023.



Vi fick under 2023 certifieringen "Great Place to Work"

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

88 procent av våra medarbetare är stolta över hur Bostaden bidrar i samhället.



85,2
procent

av våra hyresgäster känner sig **trygga** att bo hos oss.

89,2
procent

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

92,7
procent

av våra hyresgäster upplever att de **blir tagna på allvar**.

95,4
procent

av våra hyresgäster **trivs i sina lägenheter**.

86,6
procent

av våra hyresgäster **upplever att de får valuta för hyran** (branschmedelvärde 73,2 %).

96,0
procent

av våra hyresgäster kan **rekommendera oss som hyresvärd**.

Visste du att?

Bostaden har de senaste åren satsat mer resurser för att **minska antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder**. Under året har vi återtagit 204 hyreskontrakt.

Genom att bo hos Bostaden är du med och bidrar till en minskad klimatpåverkan. Fast vi växer med cirka 200 lägenheter per år så minskar vår totala energianvändning.

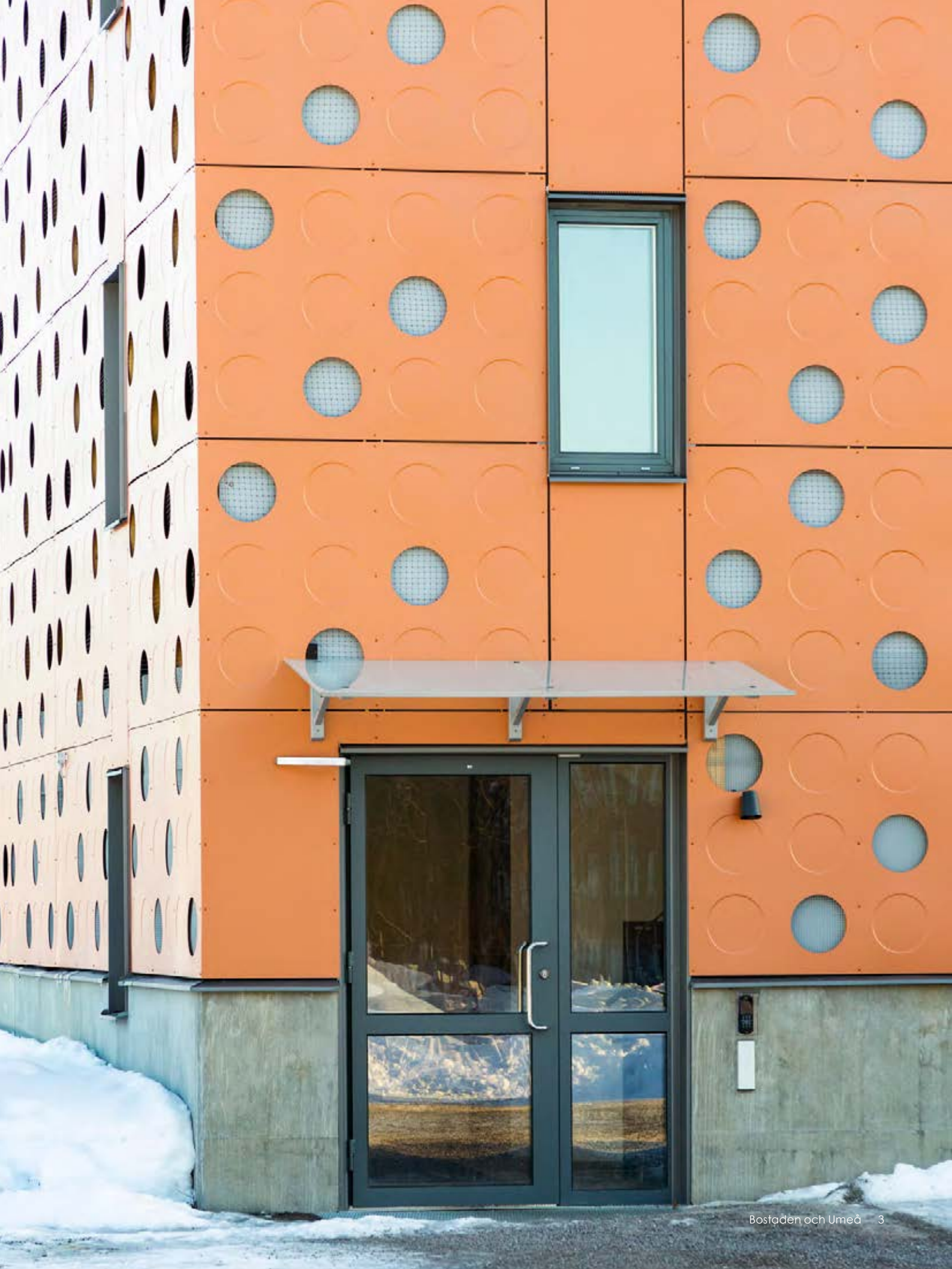


Bostaden är först i Norrland med att bli medlemmar i **Rättvist Byggande**.

Tillsammans med andra medlemmar samverkar vi för att upptäcka, motverka och förebygga arbetslivskriminalitet och osund konkurrens i byggprojekt.



På Ystarvägen, Ersboda öppnade i juni, på initiativ av hyresgäster, **Bostadens första återbruksrum**.



Bostadens styrelse



Lena Karlsson
Engman,
ordförande



Anders Sellström,
vice ordförande



Karl Larsson



Irma Olofsson



Mattias Karlsson



Leif Lundgren



Eva Maaherra-
Lövheim



Daniel Andersson



Maria Olsson



Kerstin Rörsch



Alf Molin

Bostadens ledningsgrupp



Bakre raden från vänster: Berndt Elstig, fastighetschef, Katarina Lundberg, HR-chef, Carin Andersson, ekonomichef, Johanne Lindgren, hållbarhetschef och Jerker Eriksson, vd.

Främre raden från vänster: Johan Nyström, IT-chef, Anders Hugosson, marknadschef och Marlene Bergström, förvaltningschef.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå mars 2024
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Innehållsförteckning

Inledning

- 1 Bostaden och Umeå
- 4 Ledningsgrupp och styrelse
- 6 Ledare: Vd har ordet
- 8 Våra bostadsområden
- 11 Om Bostaden

Målområden

- 14 Hyresgäster och marknad
- 22 Hållbarhet och samhälle
- 34 Fastigheter
- 44 Medarbetare och organisation
- 50 Ekonomi och finans
- 57 Riskanalys
- 62 Summering av nyckeltal
- 64 Utsikter 2024 och kommande år

Bilaga, finansiell rapport

- 1 Förvaltningsberättelse
- 3 Flerårsöversikt koncernen
- 5 Resultaträkning koncernen
- 6 Balansräkning koncernen
- 8 Kassaflödesanalys koncernen
- 11 Resultaträkning moderbolaget
- 12 Balansräkning moderbolaget
- 14 Kassaflödesanalys moderbolaget
- 16 Noter
- 30 Revisionsberättelse
- 33 Granskningsrapport
- 34 Fastighetsförteckning

Läsanvisning

Bostadens arbete med hållbarhetsfrågor är integrerat i hela vår verksamhet. Därför väljer vi att upprätta en sammanslagen års- och hållbarhetsredovisning. Års- och hållbarhetsredovisningen består av två delar. Den första delen inkluderar en summering av det gångna året, uppdelat på våra fem målområden, fastställda i vår affärsplan för 2023-2026: Hyresgäster och marknad, Hållbarhet och samhälle, Fastigheter, Medarbetare och organisation samt Ekonomi och finans. På sidan 62 finns en summering av våra nyckeltal.

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

Om produktionen:

Text: Bostaden. *Form:* Oh My.

Foton och illustrationer: Bostaden, Malin Grönborg, Katarina Lundberg, Henke Olofsson och Fredrik Larsson.

Tryckeri: Tryckericity i Umeå AB.

”Vår starka ekonomi ger oss möjlighet att arbeta med hållbar samhälls- och boendeutveckling tillsammans med Sveriges nöjdaste hyresgäster!”

Årets kundundersökning visade att vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar företaget tillsammans med hyresgästerna. Vårt höga serviceindex gav oss en kundkristall som Sveriges bästa hyresvärd för tredje året i rad. Vår starka företagskultur, gott bemötande och närheten till hyresgästerna är en förklaring till att vi år efter år kan hålla en hög servicenivå. Nöjda hyresgäster är en förutsättning för att skapa långsiktig hållbar utveckling.

Pandemiåren med generös finans- och penningpolitik tillsammans med de flaskhalsar som uppstod i leveranskedjor när pandemin klingade av skapade en grund för stigande inflation under 2022 som även fortsatte under

första halvåret 2023. Riksbanken har höjt styrräntan från noll procent under 2022 till fyra procent 2023. De två senaste åren har även de geopolitiska spänningarna ökat i världen. Rysslands anfallskrig mot Ukraina har nu pågått i två år och spänningarna i mellanöstern ökar för varje månad som kriget mellan Israel och Hamas pågår. Allt sammantaget har det lett till en inflations- och räntechock med kraftigt stigande byggkostnader. Även hushållens negativa bedömningar om det kommande året och den försvagade köpkraften samt fallande bostadspriser kommer att påverka bostadsrätts- och villamarknaden negativt. Viljan att köpa en bostad på ritning med inflyttning om två år är borta. Många bostadsutvecklare fick tillbaka fler lägenheter än de kunde sälja under 2023.

Kraftigt stigande byggkostnader och ökade avkastningskrav i nyproduktion samt hushållens minskade köpkraft har lett till att planerad nyproduktion pausat i en allt större omfattning. Vissa bedömare tror att byggtakten de kommande åren kommer att minska med 60–70 procent från toppåret 2021. Vår bedömning är att det kommer ta några år innan byggtakten återgår till normala nivåer.

Centralbankerna har signalerat att de har höjt styrräntan färdigt och marknaden bedömer att Riksbanken kommer att sänka den till nivåer strax under tre procent i slutet av året. Hushållens reala inkomster bedöms även öka de kommande åren, vilket leder till en ökad betalningsförmåga och efterfrågan på nya bostäder.

I de ekonomiska förhållanden som vi befinner oss i nu är Bostaden ett företag som klarar konjunkturnedgångar relativt väl eftersom vi bygger värden över tid med en stabil intjänning och stark balansräkning. Efterfrågan på hyresrätter är också fortsatt hög och vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms som låga. Det är glädjande att konstatera att Bostadens framgångsrika utveckling fortsätter trots tuffa omvärldsfaktorer. Företaget har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan och vi har haft utrymme att satsa på ökat underhåll och ny- och ombyggnationer av våra fastigheter. Vår starka ekonomi ger oss förutsättningar att fortsätta arbeta med en hållbar samhälls- och boendeutveckling kommande år.

Vi har flera spännande nyproduktions- och underhållsprojekt på gång som jag ser fram emot. Vi följer noggrant kostnadsutvecklingen och gör löpande nya bedömningar av våra pågående och kommande projekt. Vi behöver framför allt nya bostäder till äldre som har behov av mer tillgängliga bostäder med trygghet och samvaro, men även till ungdomar som ska göra entré på bostadsmarknaden. Det skulle vara önskvärt med nya reformer inom bostadspolitikerna för att byggandet snabbt ska komma tillbaka till en högre nivå.

Vi har markant ökat vårt underhåll de senaste fem åren, något som ger förutsättning för ett socialt hållbart boende med ökad trivsel hos hyresgästerna och långsiktigt ökade marknadsvärden på fastigheterna. Våra duktiga medarbetare har även under året fortsatt det viktiga arbetet med att skapa förutsättningar för gemenskap genom att forma attraktiva och sociala mötesplatser i våra bostadsområden. En social hållbar boendemiljö kan vara avgörande för att ungdomar växer upp i en trygg miljö och hur nyanlända får en tillhörighet i vårt samhälle. Hyresgäster som mår bra och trivs bidrar till en hållbar samhällsutveckling och tillväxt i Umeå.

Bostadens kontinuerliga arbete med att minimera vårt klimatavtryck för kommande generationer har fortsatt under året. Hållbarhet för oss handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska som ekologiska och sociala perspektiv. Under året startade vi vår första delningspool



med cyklar, bilar och verktyg. Vi öppnade även vårt första återbruksrum i ett av våra bostadsområden. Vi har också varit delaktiga i uppstarten av en cirkulär bygghandel i Umeå. Vår målsättning är att vara helt fossilfria till år 2030 och klimatneutrala till 2040. Vår hållbarhetsstrategi leder oss in i framtidens hållbara samhälle. Där ser vi att socialt hållbara bostadsområden, materialval och cirkulära affärsmodeller kommer bli betydelsefulla verktyg för att uppfylla vårt samhällsansvar.

För att klara framtida utmaningar behöver vi säkra och utveckla kompetensen hos våra medarbetare. Boendet är i hög grad en fråga om trivsel och trygghet. Vår förmåga att identifiera olika behov och önskemål är avgörande för om vi även i fortsättningen ska vara en attraktiv hyresvärd med långsiktiga relationer till nöjda hyresgäster i hållbara boendemiljöer.

Våra bostadsområden

Bostaden har totalt 15 434 lägenheter och enkelrum runt om i Umeå. Vi erbjuder bostäder i de flesta av Umeås bostadsområden.

Antal lägenheter per område

	Antal lägenheter	Antal lokaler
1 Berghem	750	13
2 Bullmark	13	1
3 Böleäng	529	8
4 Carlshem	11	1
5 Centrala stan	397	35
6 Ersmark	24	0
7 Fridhem	75	1
8 Haga	313	3
9 Holmsund/Obbola	860	18
10 Lilljansberget	755	1
11 Marieberg	438	2
12 Mariehem	151	11
13 Nydalahöjd	1 248	5
14 Röbbäck	162	0
15 Sandahöjd	214	6
16 Sandbacka	54	2
17 Sävar	117	0
18 Tomtebo	421	6
19 Tunnelbacken	790	7
20 Umedalen	732	5
21 Väst på stan	377	10
22 Västra Ersboda	510	9
23 Västteg		
24 Ålidhem	4 335	19
25 Ålidhöjd	241	1
26 Öbacka	803	9
27 Öst på stan	441	6
28 Östra Ersboda	673	7
SUMMA	15 434	186

Nyproduktion

Centrala stan,
Östra Dragonfältet
144 lgh

Västteg
363 lgh (243 lgh + 120
i vård och omsorgs-
boende)

Ålidhem,
Magistervägen/
Historiegränd
286 lgh

Pedagoggränd
Vid etapp 2 av
enkelrumskonvertering
tillkommer 26 st nya lgh

Renoveringar

Berghem
59 lgh

Ersboda
394 lgh

Haga
89 lgh

Mariehem
87 lgh

Nydalahöjd
243 lgh

Röbbäck
26 lgh

Sävar
32 lgh



2 6
BULLMARK Ersmark

22

28

15

11

17
Sävar

16

12

8

1

13

5

7

10

27

23

26

25


19

24

18

4

9
Holmsund/Obbola

-  **Kommande projekt**
- Tunnelbacken**
111 lgh
 - Umedalen**
24 lgh
 - Ålidhem**
743 lgh
 - Ålidhöjd**
126 lgh
 - Öbacka**
189 lgh
 - Haga, Hagaborg**
220 lgh (100 lgh samt
120 i vård och omsorgs-
boende)
 - Mariehem centrum**
120 lgh
 - Ålidhem, Ålidbacken**
Professorsvägen
120 lgh
 - Östra Ersboda,
Törelvägen**
45 lgh



Om Bostaden, vårt uppdrag och arbetssätt



Bostaden är ett allmännyttigt bostadsbolag som bygger ett bättre Umeå genom hållbar samhälls- och boendeutveckling. Vår resa inleddes redan 1953 och den fortsätter genom vårt dagliga och långsiktiga ansvarstagande. Vi är i dag 181 anställda och äger och förvaltar 15 434 lägenheter i Umeå.

Ägardirektiv

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

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

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

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

Strategier och mål

Vi arbetar utifrån vår fastställda affärsplan för åren 2023-2026. Affärsplanen, som grundar sig i såväl ett gediget strategiarbete som våra ägardirektiv, utgörs av fem målområden:

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

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

Affärsidé

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

Viktig samhällsutvecklare med stort ansvar

Som stor aktör på Umeås bostadsmarknad, och en del av Sveriges allmännytta, är det viktigt att vi tar ett aktivt samhällsansvar. Som samhällsutvecklare har vi även ett stort etiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Vi tar vårt ansvar och arbetar med hållbar utveckling utifrån tre



dimensioner: ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. De är grundläggande för vår verksamhet och är framgångsfaktorer för dess långsiktighet.

Ekologisk hållbarhet

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

- Effektivare energianvändning.
- Uppföljningsbara miljökrav vid nyproduktion och renoveringar.
- Incitament till miljövänligt beteende.
- Ökad andel återvunnet hushållsavfall.
- Ökade cirkulära flöden av material genom beslut baserade på aktuell forskning och kunskap.

Ekonomisk hållbarhet

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

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

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

Social hållbarhet

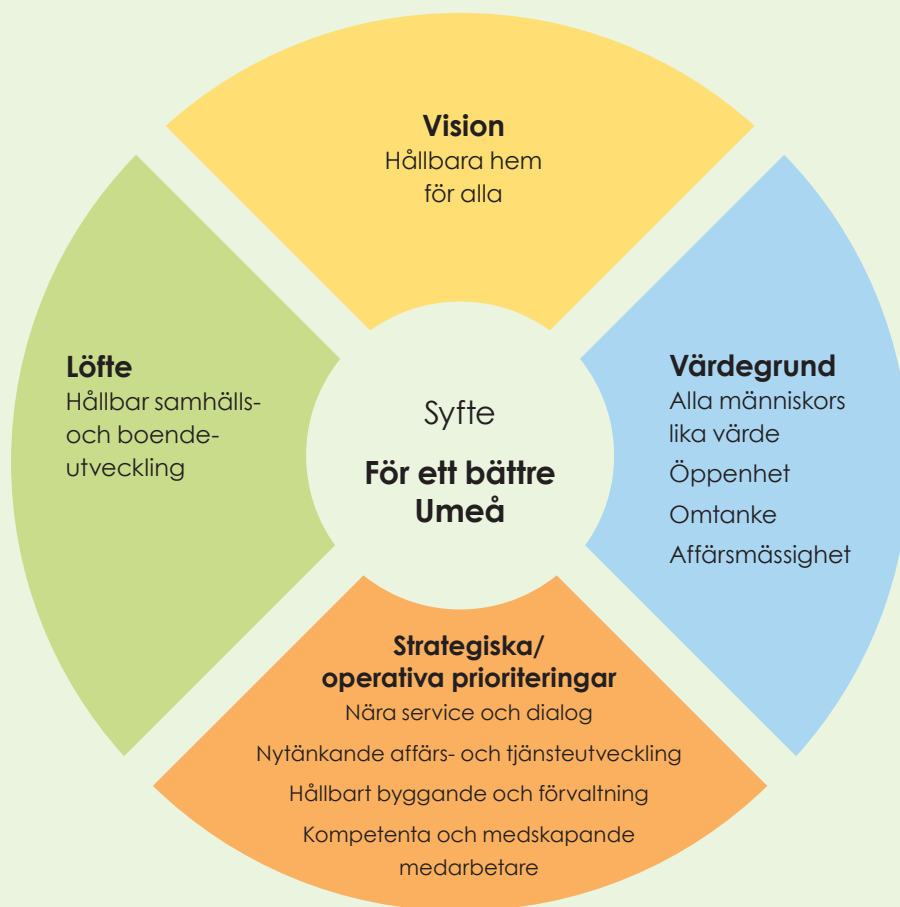
Som allmännyttigt bolag innefattar social hållbarhet att bidra till att människor kan leva ett gott liv och att samhället hålls samman. Boendet är centralt i livet och därför vill vi kunna erbjuda ett socialt hållbart boende för alla. Som huvudsakliga mål med vårt hållbarhetsarbete inkluderas social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

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

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

Våra värderingar

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



Vår värdegrund

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

Alla människors lika värde

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

Öppenhet

Vi är ärliga, tillgängliga och intresserade.

Omtanke

Vi ser till människors, Bostadens och Umeås bästa.

Affärsmässighet

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

Hyresgäster och marknad



Året i korthet

2023 var året då vi träffade hyresgäster och umebor vid fler tillfällen än någonsin. Vi genomförde egna synpunktträffar för att lyssna in vad våra hyresgäster tycker och tänker om sitt boende. Vi arrangerade områdesdagar och deltog i flera externa evenemang. En riktig fullträff var vår vinteraktivitetsdag på Ålidhem som genomfördes i ymnigt snöfall med flera hundra glada och tacksamma besökare. Dessa möten ger oss en ovärderlig inblick och möjlighet till att ha örat mot marken så att vi sedan kan anpassa delar av vår verksamhet efter målgruppens tankar och önskemål.

Seniorer är en fortsatt viktig målgrupp som vi träffat regelbundet under året. Några

återkommande event är våra Mingelfredagar på Seniororget samt deltagande vid Seniormässan på Nolia. Vår fortsatta satsning mot ofrivillig ensamhet går som en röd tråd i våra aktiviteter riktade mot seniorer och Gåfotbollen har gjort fortsatt succé. En stark nykomling detta år var vår satsning på Seniorbiljard.

Bostaden har de senaste åren satsat mer resurser för att minska antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder. Under 2023 har vi återtagit 204 hyreskontrakt. Vi har under året genomfört förändringar i vår uthyrning av studentboenden. Den nya rutinen innebär att studenter ska ladda upp sitt antagningsbesked på Min sida. Detta underlättar vår handläggning och resulterar i

att det nu är betydligt svårare att försöka lura systemet.

I den årliga kundundersökningen tog svarsfrekvensen nytt rekord med 57,9 procent och vårt serviceindex blev 86 procent. Det är återigen ett fantastiskt resultat som vi är mycket stolta över och som gjorde att vi för tredje året i rad vann fastighetsbranschens pris "Kundkristallen" i kategorin "Högsta serviceindex". Vårt NKI – nöjd kundindex – ligger fortsatt högt och hamnar på samma nivå som förra året. 74 procent är ett utmärkt resultat och det visar att våra hyresgäster är nöjda med vår service.

Bostaden har ett fortsatt starkt varumärke och andelen positiva umebor ökade från 63 till 64 procent.

Hyresgästen i fokus – för ett bättre Umeå

2023 sammanfattar vi som året då vi träffade fler hyresgäster och umebor än tidigare år. Enligt hyresgäster och Umeåbor har Bostaden ett kundnära förhållningssätt och vi har i tuffa ekonomiska tider, med ödmjukhet och lyhördhet, tagit oss an 2023 med ett mycket gott resultat.

Bostadens varumärke är fortsatt starkt

En viktig del i vårt arbete handlar om att bevisföra och berätta om de aktiviteter vi genomför för Umeås utveckling. Arbetet har gett resultat och den starka varumärkesutvecklingen fortsätter, vilket resulterat i ett ökat kundvärde. I december genomfördes den årliga



Operativa mål

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

Strategier

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



varumärkesundersökningen och resultatet visar att Bostaden har ett fortsatt mycket starkt varumärke. Andelen positiva till Bostaden ökade från 63 till 64 procent. Det som karaktäriserar vårt goda resultat och varumärkets styrka har påverkats starkt av faktorerna att Bostaden är kundnära med kompetent och serviceinriktad personal, samt att vi är trygga och pålitliga. Ytterligare ett resultat av vårt starka varumärke är att det ger en ökad upplevelse av prisvärdhet och kundnöjdhet.

Hyresgästernas åsikter och betyg

Vår årliga kundundersökning genomfördes i september och svarsfrekvensen som var hela 57,9 procent är ett rekordresultat. Det är en ökning från förra årets 54,2 procent som då var den hittills högsta svarsfrekvens vi haft. Våra hyresgäster ger oss fortsatt höga betyg där vi i alla huvudindex slår branschmedelvärdet.

2022 var det högsta uppmätta resultatet hittills (86,5 procent) och årets resultat hamnar snudd på samma nivå. Det höga serviceindexet visar att våra hyresgäster upplever sig tagna på allvar, att det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt att de får den felhjälpande service de efterfrågar. Det är återigen ett fantastiskt resultat som vi är mycket stolta över och som gjorde att vi för tredje året i rad vann fastighetsbranschens pris "Kundkristallen" i kategorin "Högsta serviceindex".

Vårt NKI – nöjd kundindex – ligger fortsatt på samma höga nivå som förra året. 74 procent är ett utmärkt resultat och visar att våra hyresgäster är nöjda med vår service.

Vinterkul på Ålidhem

För att öka möjligheterna till rörelserikedom och aktivitet i våra bostadsområden skapade vi ett nytt skidspår på Ålidhem som hölls öppet i några veckor före och under sportlovet. I samband med detta arrangerade vi en vinteraktivitetsdag i samarbete med TTGU (Tough Training Group Umeå) och Fritidsbanken. Fritidsbanken lånade ut saker så det fanns möjlighet att både testa skidor, skridskor och ta ett pulkarace i backen. Även brandförsvaret fanns på plats under dagen och lekte med barnen samt delade ut brandvarnare. Vi bjöd på varm saft och bullar och alla barn fick dagen till ära fiska i Bostadens alldeles nya fiskdamm.

Seniorer är en viktig målgrupp

Under året har vi fortsatt satsningen med att möta målgruppen seniorer. Antalet äldre i Umeå ökar och Bostaden har en viktig roll när det kommer till bostadsförsörjningen. Det är viktigt för oss att möta målgruppen och ta del av deras tankar och önskemål. Vid våra olika arrangemang ställs många frågor och vi får även en hel del telefonsamtal och mejl efter arrangemangen. Det här är en

målgrupp som vill ha svar på sina frågor och de vill kunna planera för sitt boende.

Vi har fortsatt samarbetet med Seniortorget och har under året arrangerat två Mingelfredagar. Under eventen har vi presenterat Bostadens olika typer av seniorboenden samt lagt extra fokus på att berätta om våra Seniorboende plus. Vår presentation har avslutats med att seniorvärden på Axtorpsvägen berättat om hur hon arbetar och där-efter har två hyresgäster från Axtorpsvägen samt två från Himlastigen berättat om hur de upplever det att vara hyresgäst hos Bostaden. Dessa event har gjorts i samarbete med Umeå kommuns Seniortorget och varit mycket uppskattade. Vid Seniormässan på Nolia hade vi också glädjen att träffa många frågvisa och förväntansfulla seniorer.

Gåfotboll fortsätter främja hälsan

Att främja hälsan för seniorer är en central del i många av våra satsningar. Gåfotbollen som görs i samarbete med Umeå IK är ett bra exempel på detta. Här tränas såväl balansen samtidigt som du tillhör en gemenskap. Under sommaren träffas deltagarna på Umeå Energi Arena och under vintern genomfördes träningarna inomhus i Thoren Arena.

Gemenskap genom att spela biljard

En av årets nykomlingar när det kommer till samarbeten är seniorbiljard på Ålidhem som vi arrangerar tillsammans med Umeå biljardklubb. Pilotprojektet genomfördes under våren och resultatet blev mycket bra. Efter sommaren har tio till femton seniorer kommit två gånger i veckan för att





spela och umgås. Extra roligt är att det varit en relativ jämn könsfördelning mellan de män och kvinnor som deltagit. Aktiviteten fortsätter nu som en permanent del i biljardklubbens regi.

Synpunktträffar med förhoppning om fler kvarterråd

En aktivitet som sker under både vår och höst är våra synpunktträffar. Hyresgästerna bjuds in till en träff där deras åsikter är i fokus. Ett av målen med aktiviteten är att inspirera och motivera fler att starta upp kvarterråd och på så sätt vara med och påverka sin boendemiljö. Under året genomförde vi sex träffar.

Nya svenskar välkomnas av Umeå Orienteringsklubb

Arbetet med att välkomna och skapa bra förutsättningar för våra nya svenskar fortsätter. Det är mycket som är ovant och kanske skrämmande i ett nytt land och just att vistas i naturen kan vara en sådan sak. För att fler ska våga sig ut i skogen och känna sig hemma där, anordnar Umeå Orienteringsklubb skogsturer för elever från SFI, med stöd från oss på Bostaden. Eleverna utbildas först i skolan under några lektionspass och sedan avslutas aktiviteten med en dag där eleverna tillsammans åker buss till Röbbäck och spenderar dagen i skogen. Förutom att få prova på riktig orientering så bjuds det på många skratt och gott fika kring öppen eld.

Områdesdagar

Det är numera en tradition att tillsammans fira nationaldagen på vår områdesdag på Ålidhem som GUIF arrangerar. Många av våra samarbetspartners deltar med en mängd roliga aktiviteter. I augusti och september hade vi



även områdesdagar på Umedalen i samarbete med IBK Dalen och Umedalens IF samt på Ersboda i samarbete med Ersboda SK. Ett nytt inslag för året är att brandförsvaret deltagit i flera av våra aktiviteter.

För våra hyresgästers trivsel har vi bland annat arbetat med:

- Ökade ronderingar och kontroller av trapphus, soprum, och gemensamma utrymmen.
- Kundnära underhåll som målning och uppfräschning av gemensamma utrymmen.
- Utökat städfrekvensen där det behövts.



- Arbetat dedikerat med underhåll och skötsel av utomhusmiljöerna.
- Belyst mörka passager och andra platser, förbättrat belysning i källare med mera.
- Gjort förbättringar av mötesplatser och lekplatser.
- Fortsatt vårt pågående arbete med organisation, bemötande och tillgänglighet.
- Genomfört trygghetsvandringar.
- Kontinuerlig dialog med Umeå kommun, BRÅ och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden.
- Arbetat med Huskurage samt tagit aktiv ställning mot våld i nära relationer.

- Aktivt arbetat med att sprida information om Bostadens och allmännyttans roll och insatser för ett bättre Umeå.

Pepp-dagar inför SM-veckan

Tillsammans med flera av våra systerbolag i UKF-koncernen arrangerade vi två aktivitetsdagar med syfte att skapa intresse för SM-veckan som hölls i Umeå under juni månad. Pepp-dagarna arrangerades på Ålidhem och Ersboda för att komma så nära våra hyresgäster som möjligt. Besökarna gavs möjlighet att prova på några av SM-grenarna med bland annat cricket, flugfiske, basket med mera.

Insatser för rättvisare uthyrning gav resultat

Bostaden har de senaste åren satsat mer resurser för att minska antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder. Under året har vi återtagit 204 hyreskontrakt. Av dem avser 21 olovlig andrahandsuthyrning och 183 studentprövningar.

Vi har satsat extra mycket på studentprövningar under 2023 då vi sett att många bött i våra studentbostäder trots att de inte längre är behöriga studenter.

Våra arbetssätt utvecklas kontinuerligt för att snabbare identifiera oegentligheter så att fler bostäder kan fördelas på ett rättvist sätt för de som står i vår bostadskö.

Som ett exempel har vi sedan höstterminen 2023 ett förbättrat uthyrningssystem där den som önskar söka studentbostad först ska ha laddat upp ett godkänt antagningsbesked eller registreringsintyg för att kunna bli aktuell hyresgäst till den lediga studentbostaden.

Glädjande ser vi att det är färre som hyr olovligt i andra hand och våra tidigare systematiska insatser för att motverka det har börjat ge resultat.

Välkommen att studera och bo i Umeå

I september fanns vi på plats för att välkomna årets nya och återkommande studenter till Umeå universitet. I november deltog vi också på välkomstmässan för blivande universitetsstudenter där gymnasieelever från hela Norrland kom till Umeå universitet på besök. Bostadens roll på mässan är att representera hur man kan bo som student i Umeå. Vi byggde även i år upp ett studentrum i skala 1:1 tillsammans med Umeå studentkår. Rummet som möblerades med de möbler som finns i Bostadens enkelrum i korridorer blev mycket välbesökt och uppskattat. Även vår monter fick många besökare vilket resulterade i att många nya ungdomar ställde sig i vår bostadskö.

Varumärkesstärkande aktivitet

Under december genomförde vi vår årligt återkommande varumärkesstärkande aktivitet. I år valde vi en ny vinkel där vi ville visa hur vi genom vårt gedigna arbete utifrån samtliga hållbarhetsperspektiv arbetar för vårt syfte – för ett bättre Umeå. Vi ville visa, och sätta ljus på, hur många vi är som gör Umeå bättre. Det handlar dels om att vi på Bostaden i tuffa ekonomiska tider håller Umeå i gång genom att fortsätta bygga nya lägenheter till våra sociala samarbeten som främjar gemenskap och motverkar ofrivillig ensamhet. Vi ville även skapa uppmärksamhet kring att man kan se saker och företeelser på olika sätt och ur olika infallsvinklar.

Är det bara biljard eller är det ett tillfälle för gemenskap och nya vänner? Visst är sporten i sig fantastisk och kan vara spännande och underhållande. Men kanske är möjligheten till gemenskap än mer fantastisk – att få känna tillhörighet och träffa nya vänner ett par gånger i veckan. Vissat är väl det ett bra sätt att göra Umeå bättre?

Är det 533 nya hyreslägenheter eller är det en samhällsbyggare som fortsätter bygga och producera trots tuffa tider för att hålla Umeå och många underentreprenörer igång? Att det dessutom är nya hem till såväl ungdomar som till seniorer – visst är det ett bra sätt att göra Umeå bättre?

Är det bara en gammal möbel eller är det en återbrukad studentfåtölj som dessutom är en del av Bostadens historia? Vissat finns det något särskilt med historiens vingslag och hur den har format oss och Umeå till vad vi är idag. Vissat känns det lite bra i magen att låta en del av Bostadens och Umeås historia bli en del av framtiden. En återbrukad fåtölj kommer med en historia och visst är återbruk någonting som gör Umeå bättre?



Nådde vi målen för Hyresgäster och marknad?

Andel Umebor som är positiva till Bostaden

Våra varumärkesundersökningar visar att vårt varumärke är fortsatt starkt och att Umeåborna har en positiv inställning till oss. Andelen positiva till Bostaden ökade från 63 till 64 procent.

Mål: 70 %

Resultat: 64 %

Nöjd Kundindex

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

Mål: 72 %

Resultat: 74 %

Dialogarrangemang med hyresgäster och Umebor

Under 2023 hade vi fler träffar än tidigare år tillsammans med hyresgäster och umebor. Vi har fortsatt att satsa på olika former för dialogmöten med olika målgrupper. Vi hade träffar riktade mot målgruppen seniorer i samband med Seniormässa på Nolia och Mingelfredagar på Seniortorget. Målgruppen studenter träffade vi på Umeå universitets välkomstmässa för nya universitetsstudenter samt på samt deras årliga "Öppet hus-mässa", som vänder sig till gymnasieelever från hela Norrland.

Möten med våra hyresgäster har skett i samband med projektet "Hållbara tillsammans" som i år anordnades på Umedalen och Ersboda. Vi har även arrangerat tre områdesdagar, deltagit på Ålidhemsdagen samt anordnat en vinteraktivitetsdag på Ålidhem. Utöver det har vi genomfört sju trygghetsvandringar och sex synpunktträffar på några av våra bostadsområden. Andra exempel på träffar är invigning av vår delningspool på Magistervägen, Ålidhem och en uppskattad avslutningsträff i samband med odlingskurs på Ersboda. Vi anordnade också vår andra Återbruksdag där drygt 300 hyresgäster och umebor fick ta del av cirka 600 möbler från studentkorridorrummen på Pedagoggränd.

Mål: 10 st

Resultat: 28 st

Serviceindex (%)

Serviceindex handlar om hur våra hyresgäster bedömer och upplever vår dagliga service och förvaltning. Att vi tar våra hyresgäster på allvar och finns tillgängliga när de behöver vår hjälp är viktiga frågor. Serviceindex innefattar även trygghetsfrågor där rent och snyggt är viktigt. Året resultat ligger på fortsatt hög nivå och uppmättes till 86 procent, vilket är det näst högsta uppmätta värdet för Bostadens del.

Mål 2023: ≥ 83 %

Resultat: 86 %

Antal nya kvartersråd (35 st jämförelseår 2021)

Under 2023 har fem nya kvartersråd skapats och vi hade totalt 43 aktiva kvartersråd.

Mål 2023: ≥ 2 st

Resultat: 5 st



Hållbarhet och samhälle



Året i korthet

Bostaden är ett allmännyttigt bostadsbolag och med det kommer ett betydande ansvar för Umeås framtid. I takt med det som händer i omvärlden utvecklas vårt hållbarhetsarbete ständigt. Vi har redan överträffat målsättningarna för 2026 gällande minskningen av våra växthusgasutsläpp från interna transporter. Jämfört med vårt basår 2017 har vi minskat växthusgasutsläpp med 74 procent.

Under året startade vi ett pilotprojekt med målet att skapa möjligheter för våra hyresgäster att dela i stället för att äga då vår första delningspool med cyklar, bilar och verktyg öppnades intill parkeringshuset på Magistervägen, Ålidhem. På initiativ av hyresgäster så öppnades även Bostadens första Återbruksrum på Ystarvägen, Ersboda. Arbete med att tillskapa ytor som gynnar den biologiska mångfalden har fortsatt under året och projektet Hållbara tillsammans genom-

fördes för andra gången med syftet att utbilda och föra en dialog med våra hyresgäster om hur de kan leva hållbart.

Då det gäller den ekologiska hållbarheten fokuserar vi särskilt på att accelerera omställningen mot en cirkulär ekonomi. Under året har vi engagerat oss i ett arbete för att möjliggöra uppstarten av en cirkulär bygghandel i Umeå. Inom ROT-projektet med konverteringen av studentrum till små lägenheter på Pedagoggränd vill vi att så mycket som möjligt ska gå till återbruk. Inom ramen för projektet arrangerade vi under hösten vår andra Återbruksdag och det blev en stor succé.

För att få en bättre förståelse om hur vi ska arbeta med att främja hållbart resande i våra bostadsområden har vi arbetat fram en mobilitetsplan. Vi har lanserat en ny inflyttningspresent bestående av sorteringssåsar och en miljötratt både för att välkomna våra nyinflyttade hyresgäster och samtidigt

göra det enklare att leva mer hållbart hos oss.

Likt tidigare år visade vi vårt ställningstagande mot våld i nära relation genom att lysa upp vårt huvudkontor Moritzska gården i orange ljus på Orange Day, FN:s årliga kampanj för våld som drabbar kvinnor i världen. Bostaden fortsätter sitt arbete med Huskurage som handlar om att förebygga och förhindra våld i nära relationer. Det viktiga arbetet med att bevaka och kontinuerligt utveckla våra hyresgästers känsla av trygghet och säkerhet fortsätter. Under året har vi genomfört sju trygghetsvandringar inom olika kvarter på våra områden.

Den sociala hållbarheten har ett särskilt fokus där målet är att våra hyresgäster ska trivas och uppleva livskvalitet. Arbetet är mycket viktigt och vårt engagemang spelar stor roll för integrationen. Några guldorn från året är odling- och matlagingskurs för utlandsfödda kvinnor och SFI-orientering för nya svenskar i Röbbäcksskogen.



Operativa mål

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

Strategier

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

Bostaden arbetar för ett bättre Umeå

Som allmännyttigt bostadsbolag, med 15 434 lägenheter, har vi ett betydande ansvar för vår gemensamma framtid i Umeå. Tillsammans med våra hyresgäster, samarbetspartners och medarbetare arbetar vi för ett bättre Umeå. Vårt hållbarhetsarbete fortsätter och utvecklas ständigt i takt med det som händer i omvärlden.

Bostadens hållbarhetsstrategi

Vår hållbarhetsstrategi som antogs av styrelsen i november 2021 har arbetats in i den nu gällande affärsplanen. Hållbarhetsstrategin ger oss en tydligare bild gällande vad vi ska fokusera på för att bidra mest till den hållbara omställningen och utvecklingen. Vi har ett särskilt fokus på social hållbarhet eftersom vi vill att våra hyresgäster ska trivas och ges möjlighet att leva ett gott liv.

I det arbetet prioriterar vi att bibehålla eller öka tryggheten, stödja arbete för att undvika segregation och öka integration samt skapa attraktiva och sociala mötesplatser.

Inom ekologisk hållbarhet har särskilt fokus legat på att accelerera omställningen mot en cirkulär ekonomi. Bilden nedan visar i grova drag vad ekonomi baseras på i dag med materialflöden som är linjära och som starkt bidrar till en negativ klimat- och miljöpåverkan. Det vill och måste vi ändra på och en stor del av lösningen är att ställa om ekonomin till att baseras på cirkulära materialflöden som bilden visar i den nedre figuren i samma bild.

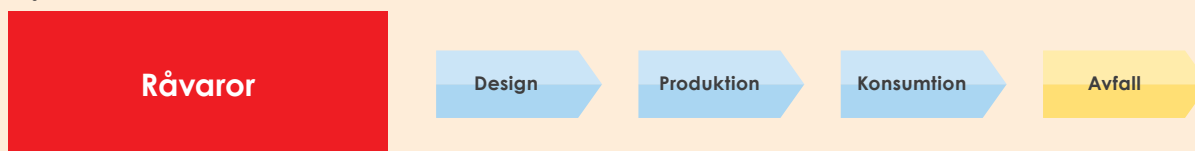
Öppning av Bostadens första delningspool

Under året startade vi upp vår första delningspool med cyklar, bilar och verktyg intill parkeringshuset på Magistervägen, Älidhem. Bilpoolen är öppen för alla medan cyklar och verktyg erbjuds till våra närboende hyresgäster som tecknar ett medlemskap vid intresse. Under året har främst bilpoolen ökat i popularitet då bilarna används varje dag. Cykel- och verktygspoolen startade upp senare under året i september, vilket gör att vi kan utvärdera den närmare först under 2024.

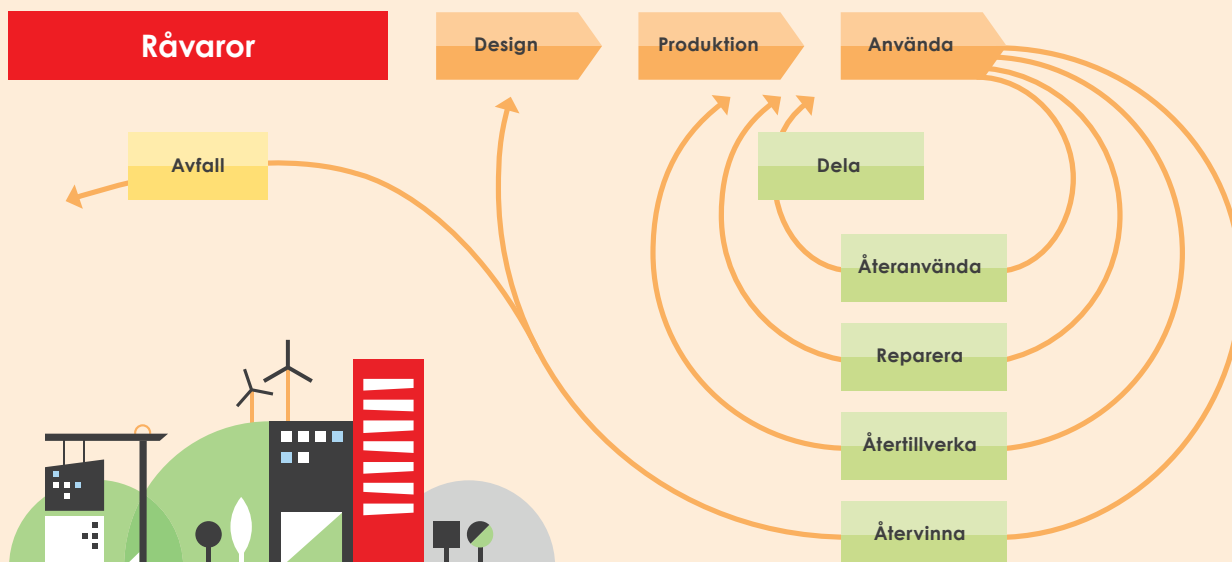
Den här satsningen är ett pilotprojekt för att se hur en delningspool fungerar och tas emot samt ger oss möjlighet att följa upp kostnader och utveckla vidare så att fler områden kan få möjlighet att dela i stället för att äga.

Från linjär till cirkulär ekonomi

Linjär ekonomi



Cirkulär ekonomi



Bostadens hållbarhetsarbete bidrar mest till följande globala mål:



Mål 5
Jämställdhet



Mål 7
Hållbar energi för alla



Mål 8
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Mål 11
Hållbara städer och samhällen



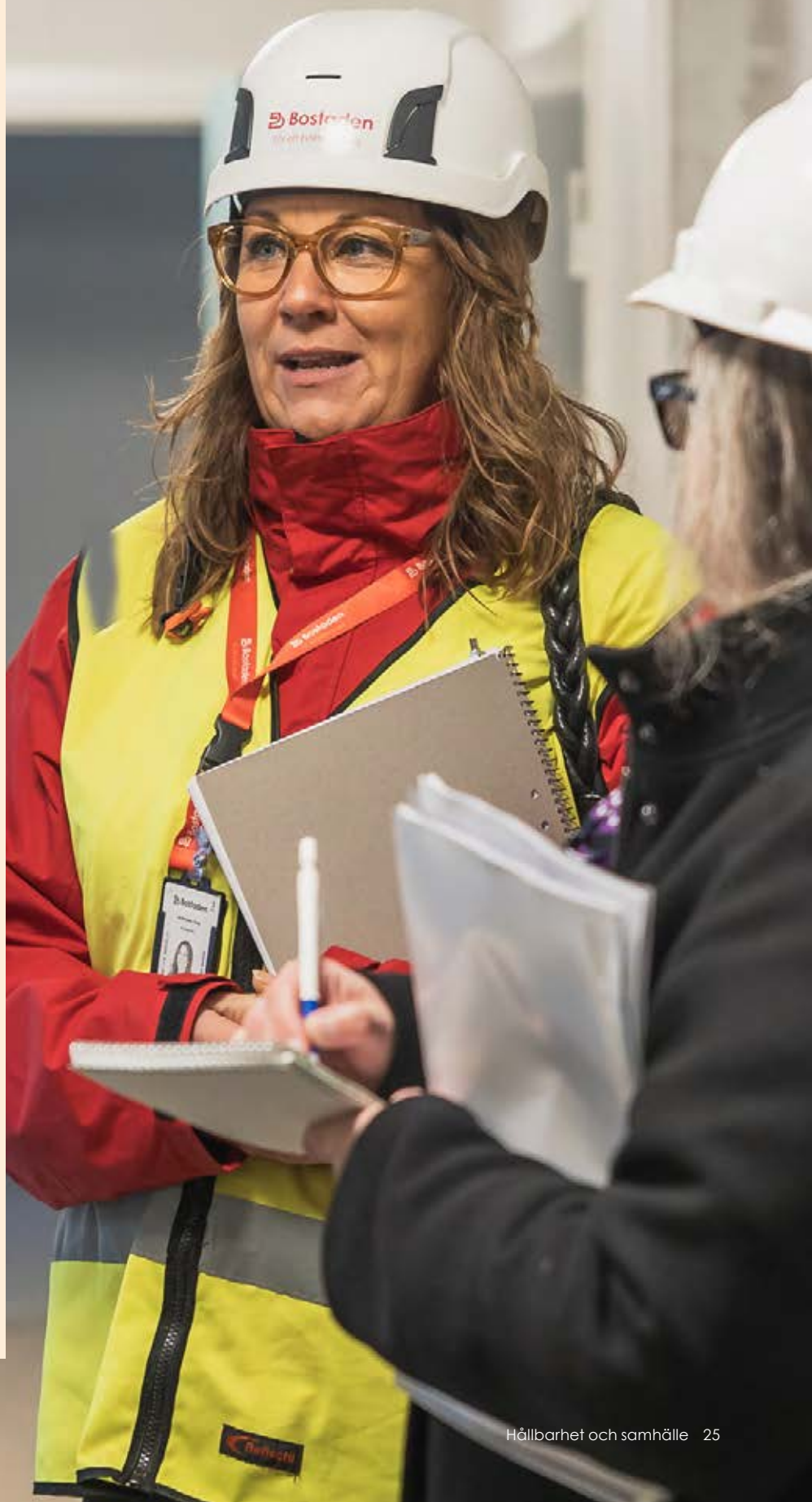
Mål 12
Hållbar konsumtion och produktion



Mål 13
Bekämpa klimatförändringarna



Mål 16
Fredliga och inkluderande samhällen





Återbruksrum

På Ystarvägen, Ersboda öppnade i juni, på initiativ av hyresgäster, Bostadens första återbruksrum. Ett cykelrum som knappt användes byggdes om till återbruksrum. Där kan saker som boende på området inte använder eller behöver längre, men som fortfarande har ett andrahandsvärde, lämnas och få nya ägare.

Uppstarten av återbruksrummet är ett pilotprojekt så att vi kan lära oss mer om hur det fungerar och vad som krävs för att denna typ av koncept ska bli så bra som möjligt. När vi dragit lärdomar vill vi ge fler områden möjlighet att öppna upp återbruksrum.

Cirkulär bygghandel

Allt byggmaterial har en klimat- och miljöpåverkan. Den påverkan är olika stor i materialens resa från råvaruuttag till att byggmaterialet har nått sin slutliga livslängd. Den

största klimat- och miljöpåverkan sker när byggmaterialens råvaror tas ut och när det produceras till ett färdigt material i fabriken. Det är därför viktigt att minska användningen av nya byggmaterial och i stället se till att vi får bättre förutsättningar att använda det vi redan har på ett mer omfattande sätt än vad vi gör idag.

Därför har vi under året engagerat oss i ett arbete för att få till uppgiften av en cirkulär bygghandel i Umeå som kan hantera det byggmaterial som redan finns och minska behovet av att köpa nytt, samt öka tillgängligheten av cirkulära byggmaterial. Om allt går som det ska kommer den cirkulära bygghandeln benämnd ABC Återbruk att starta upp under hösten 2024. Arbetet har skett på initiativ från Nätverket för hållbart byggande där Umeå kommun, Länsförsäkringar, Byggföretagen och Bostaden ingått i en särskild arbetsgrupp.



Återbruksdag

I vårt stora renoveringsprojekt på Pedagoggränd påbörjades under året den tredje omvandlingen av studentkorridorsrum till lägenheter i storleken 1 rum och kök. Då studentkorridorsrummen hyrts ut möblerade sedan husen byggdes på 60-talet får vi över många inventarier såsom bokhyllor, sängar, fåtöljer, skrivbord med mera. Dessa möbler var av bra kvalitet och bedömdes kunna hålla i många år till – därför bestämde vi oss för att anordna en Återbruksdag där vi delade med oss av möblerna till Umeåborna. I år anordnades Återbruksdagen för andra gången och det blev en stor succé. Kön ringlade sig långt redan innan öppning och nästan alla möbler fick nya hem. Ungefär 600 möbler kommer nu till användning i stället för att kastas eller glömmas bort i ett förråd.

Återbruk i ROT-projekt

I våra större renoveringsprojekt är vi måna om att så

mycket som möjligt ska gå till återbruk. Det finns även ett lagkrav som styr att vi måste göra en återbruksinventering för att ta reda på hur mycket och vad som har potential att återbrukas. I vårt ROT-projekt på Pedagoggränd där vi bygger om studentkorridorsrum till mindre ettor återbrukas bland annat möbler från tidigare studentkorridorsrum, troaxförråd, ventilationsaggregat och hatthyllor.

Bostadens klimatpåverkan fortsätter minska

Våra mål i affärsplanen kopplat till minskad klimatpåverkan gav bra resultat under 2023. Vi har minskat våra växthusgasutsläpp från interna transporter med 74 procent jämfört med basåret 2017 och närmar oss redan målsättningarna till 2026.

Ett väldigt bra resultat med tanke på den snörika vintern som innebar mycket mer snöröjning än ett normalår.

Den fortsatt stadiga minskningen av växthusgaser beror på att vi fortsätter byta ut en stor andel av våra fossil-drivna personbilar till elbilar, effektiviserar körningarna och tankar biodiesel HVO100 i stället för fossil diesel. Vi kompletterar också vår skötsel med robotgräsklippare som är eldrivna och går tystare.

Vi gjorde även bra insatser i våra nyproduktionsprojekt där vi använde klimatreducerad betong och minskade energianvändningen. Under 2023 har vi i nyproduktionsprojektet på Östra Dragonfältet använt cirka 2 643 kubik klimatreducerad betong motsvarande 325 betongbilar. Tillsammans med entreprenören har vi sett att den klimatreducerade betongen går bra att använda då den håller samma kvalitet och användbarhet. Summan av dessa insatser gav en minskning av klimatpåverkan med 210 ton koldioxidequivaler.

Biologisk mångfald

Biologisk mångfald innebär att vi har en miljö med många olika naturtyper, olika arter och en stor genetisk variation inom arter. Det handlar om vilda växter, djur och svampar och deras livsmiljöer.

Vi har fortsatt vårt arbete med att tillskapa ytor som gynnar den biologiska mångfalden under 2023. Ett exempel är att vi under hösten deltagit i projektet Go Green Routes vid Bölevägen tillsammans med Umeå kommun. Bostaden har en grönyta längs Bölevägen och när det var dags att plantera ängsytta passade vi på att involvera och lära barn från närliggande förskola att så blomfrön och berätta om hur viktigt det är till exempel med pollinatörer.

Förutom den biologiska mångfalden är ängen också tänkt att bli en uppskattad yta för de boende i närheten. Våra hyresgäster uppskattar de ytor som tillskapats och arbetet är numera en naturlig del i utvecklingen av våra utemiljöer.

Hållbarhetskrav i upphandlingar

Utöver de standardkrav vi ställer i våra upphandlingar har det även rört sig om miljökrav såsom miljöklass på fordon, krav på innehåll i städkemikalier, klimatreducerad betong och materialsorteringskrav. I våra nyproduktionsprojekt för 2023 gick 32 procent till återvinning och 68 procent sorterat som blandat restavfall, trä till biopanna eller deponi. En försvinnande del gick till återbruk och räknas därför inte upp.

Inom social hållbarhet har vi i några upphandlingar haft med optioner om att anställa personer utanför arbetsmarknaden i integrationssyfte. Det har resulterat i fyra anställningar och två praktikplatser. Tre av dessa anställningar och två praktikplatser i ramavtal för städ och en anställning i vårt nyproduktionsprojekt Vagnsboden. I vårt nyproduktionsprojekt Glosboken utökades tidigare två anställningar till totalt tre anställningar under året.

Hållbara tillsammans

För andra året i rad startade vi upp projektet Hållbara tillsammans med syftet att utbilda och föra en dialog med våra hyresgäster om vad ett hållbart boende är samt vad de själva och vi som hyresvärd kan bidra med för att uppnå detta.

Stort fokus har lagts på källsortering och att öka trivseln i sorteringsrummen, men projektet har också berört hur det fungerar i tvättstugan och hur man tvättar smart, att förebygga och felanmäla vattenskadorna i sin lägenhet, hur man kan minska sin vatten- och energianvändning och hur man kan städa sitt hem på ett mer hållbart sätt.

Tre flerspråkiga informatörer projektanställdes för att möjliggöra att nå ut till så många hyresgäster som möjligt. Under några månader arbetade de med att informera våra hyresgäster på fem utvalda kvarter på Umedalen och Ersboda. Detta gjordes genom två kommunikationsmetoder – dörrknackning och ett informationstålt som var placerat i anslutning till sorteringsrummen.

Mobilitetsplan

Under året har vi jobbat med att få en bättre förståelse om hur vi ska arbeta med att främja hållbart resande i våra bostadsområden. Till grund för detta arbete har vi haft hjälp av experter inom området, våra hyresgäster har deltagit i en resvaneundersökning samt att vi diskuterat och utvärderat frågan internt. Detta tillsammans har lagt grunden till vår framtagna mobilitetsplan. I och med denna plan har vi en tydlig bild av vilka mobilitetsåtgärder vi ska fokusera på, var dom ska implementeras och hur vi ska prioritera mellan de olika insatserna.

Nya inflyttningsgävar i hållbarhetens tecken

För att välkomna våra nyinflyttade hyresgäster och





samtidigt göra det enklare att leva mer hållbart hos oss har vi tagit fram en ny inflyttningspresent. Den består av sorteringspåsar och en miljötratt. Med sorteringspåsar kan våra hyresgäster enkelt källsortera sitt hushållsavfall och miljötratten underlättar för hyresgästen att samla upp avsvanmat och förhindra att det hamnar i avloppet. Illustrationerna på påsar stämmer överens med hur skyltarna i sorteringsrummen ser ut, vilket gör det enklare för hyresgästen att sortera rätt. Detta bidrar till att mer material återvinns och blir till nya produkter.

Attraktiva och sociala mötesplatser

Våra duktiga medarbetare har under året fortsatt det viktiga arbetet med att skapa förutsättningar för gemenskap genom att forma attraktiva och sociala mötesplatser på våra bostadsområden. Hur ett bostadsområde eller en stadsdel med dess mötesplatser upplevs och vilka möjligheter det erbjuder har stor betydelse för dem som bor där. Att öka ett områdes trivsel motverkar även brottslighet och förstörelse, vilket skapar trygghet och gynnar attraktiviteten, viljan att bo kvar längre och stoltheten över sitt bostadsområde.

Sociala projekt och samarbete för integration har en viktig roll

Ett prioriterat fokusområde är social hållbarhet, och i arbetet spelar vårt engagemang i sociala projekt och samarbeten för integration en viktig roll. Vi fortsätter att stötta kultur- och integrationsprojekt med målsättning att öka delaktigheten och gemenskapen bland våra hyresgäster och umebor.

Förra årets satsning med odlingslådor på Spanngränd har utvecklats till ett fint samarbete med ABF. Även i år har vi genomfört kurser med fokus på odling och matlagning för utlandsfödda kvinnor. Deltagarna i kursen arrangerade



även en heldag med temat ”världens mat” på Spanngränd. Ett fint initiativ med högt engagemang som vi gärna upprepar under kommande år.

Under året har vi även stöttat SFI-orientering i Röbbäcksskogen som Umeå orienteringsklubb arrangerar. Det här är ett samarbete som handlar om att få nya svenskar att våga sig ut i skogen och kunna uppleva vår fantastiska natur. Många har aldrig varit i naturen i sitt hemland på grund av farliga djur, risk för minor med mera. Vi har också anordnat Streetbasket på Ålidhem tillsammans med Umeå BSKT under hösten med målsättning att bjuda in barn och unga till spontanidrott där rörelserikedom och gemenskap skapar både glädje och trygghet i våra områden.

Som tidigare år stöttar vi Junis kompiskvällar två gånger i veckan på Ålidhem och Ersboda och tillsammans med Umeå FC har vi en vinterakademi där ungdomar på Ersboda kan komma och träna fotboll två gånger i veckan under november till mars. Ofrivillig ensamhet är en ohälsfaktor och där finns vi med i projektet ”Vara med”

och stöttar Frivilligcentralen. Bakfickan hjälper utsatta människor i Umeå och vi sponsrar ekonomiskt för att kunna hjälpa. Det senaste året har behovet ökat då ukrainska flyktingar behöver hjälp. Vi stöttar även IFK Umeå Badminton som gör många kostnadsfria aktiviteter för unga.

För familjer som har det ekonomiskt tufft finns våra sociala fonder där man kan ansöka om att barnen ska kunna vara aktiva inom idrottsklubbarna Ersboda SK och GUIF. Stiftelsen Läxhjälp har tillsammans med oss en Läxhjälpgrupp på Ersängsskolan som hjälper högstadies elever att få gymnasiebehörighet.

Bostaden är en ”gemenskapare”. Med det menar vi att vi vill bidra till och skapa förutsättningar för fler av våra hyresgäster och umebor att hitta en gemenskap. Vi vet att ofrivillig ensamhet skapar ohälsa och att det kan vara lika skadligt som hjärt- och kärlsjukdomar. När vi samarbetar med föreningar så kräver vi en hel del motprestationer. Vi vill att föreningen arrangerar återkommande aktiviteter där det finns möjlighet att hitta en ny gemenskap.

Vi startade under året upp ett nytt samarbete tillsammans med Umeå biljardklubb. Ett pilotprojekt med biljard riktat till seniorer arrangerades två tillfällen i veckan och resultatet blev över förväntan. Nu fortsätter aktiviteten och flera av seniorerna har blivit medlemmar och kan själva initiera aktiviteter i klubbens lokal. Ett fint kvitto på att aktiviteten skapar just gemenskap är att det förutom de som vill spela biljard, även kommer seniorer som kanske bara dricker en kopp kaffe och pratar lite.

Fortsatt trygghetsarbete för ökad trivsel och säkerhet

Ett viktigt område att bevaka och kontinuerligt utveckla är våra hyresgästers känsla av trygghet och säkerhet. Vi befinner oss i en värld där samhällsutvecklingen visar sig vara mer eller mindre utmanande. Vi fokuserar på det vi kan påverka och prioriterar aktiviteter och åtgärder där vi anser att det gör störst skillnad.

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

Vår satsning på trygghetsvandringar tillsammans med representanter från Umeå kommun, polisen, BRÅ och hyresgäster har gett god effekt på hyresgästernas trygghetskänsla. På dessa vandringar undersöker vi vilka platser som behöver förbättras för att stärka tryggheten. Förutom mer belysning kan det handla om att identifiera mörka partier, otrygga passager, övervuxna buskage och entréer.



Under året genomförde vi sju trygghetsvandringar inom olika kvarter på våra områden.

Något som också ger en ökad känsla av trygghet och säkerhet är den låsfunktion som nu återfinns i de flesta av våra entréer – dygnet runt årets alla dagar.

En av de viktigaste faktorerna för att skapa trygghet på våra områden är att hålla rent och snyggt. För att säkerställa trygga och säkra områden ronderar vi kontinuerligt. Då kontrolleras bland annat skadegörelse och gårdssäkerhet.

Vi byter också kontinuerligt ut brandvarnare och kompletterar med brandfilt i våra lägenheter för att öka brandsäkerheten.

Ställningstagande mot våld i nära relationer

För femte året i rad samarbetar Bostaden med Huskurage som handlar om att förebygga och förhindra våld i nära relationer.

Vi upprätthåller det förebyggande arbetet genom vidare dialog och erfarenhetsutbyte i våra nätverk. Under året har vi fortsatt utbildningen av personal gällande Huskurage, något som enligt polisen har gett dokumenterad effekt. Polisen i Umeå säger att de kan se i de anmälningar som kommer in att Bostadens information ger resultat. Flera av anmälningarna vittnar att det är just tack vare informationen som man valt att agera och anmäla.

Den 25 november var det Orange Day, FN:s årliga kampanj för våld som drabbar kvinnor i världen. Likt tidigare år visade vi vårt ställningstagande genom att lysa upp vårt huvudkontor Moritzska gården i orange ljus.

Nådde vi målen för Hållbarhet och samhälle?

Antal återvunna felaktiga kontrakt per år

Genom studentprövningar samt utredning om olovlig andrahandsuthyrning har vi återtagit 204 hyreskontrakt under 2023. Från 2020 till 2023 har totalt 809 kontrakt återvunnits.

Mål 2023: ≥ 200 st

Resultat: 204 st

Antal integrationsskapande åtgärder/år

Vår satsning på social hållbarhet och integrationskapande åtgärder för hyresgäster och umebor har fortsatt under året. Vi startade upp projektet "Hållbara tillsammans" på Ersboda och Umedalen där flerspråkiga informatörer utbildat och fört en dialog med våra hyresgäster om vad ett hållbart boende är. Vi har även anordnat en odlingskurs för utlandsfödda kvinnor på Östra Ersboda i samarbete med ABF och stöttat SFI-orientering för nya svenskar i Röbbäcksskogen i samarbete med Umeå orienteringsklubb. Som tidigare år stödjer vi Junis och aktiviteten kompiskvällar, läxhjälp på Ersängsskolan anordnat av Stiftelsen Läxhjälpen samt en Fotbolls-vinterakademi tillsammans med Umeå FC. Ett nytt samarbete för barn och unga som startade under året var Streetbasket på Ålidhem tillsammans med Umeå BSKT.

Mål 2023: ≥ 4 st

Resultat: 7

Trygghetsindex (%)

Vi har under året genomfört sju trygghetsvandringar inom olika kvarter på våra områden. Kontinuerligt arbete och aktiviteter med trygghetsförbättrande åtgärder såsom belysning, gallring och beskärning av växtlighet, rent och snyggt samt låsning av entréer. Fortsatt samverkan med Umeå BRÅ (Brottsförebyggande Rådet) och EST (Effektiv Samverkan för Trygghet).

Mål 2023: ≥ 80 %

Resultat: 85,2 %

Energianvändning

År 2023 var energianvändningen på 124 kWh/kvm Atemp och år. En förbättring mot 2022 då energianvändningen var 125 kWh/kvm. Bostaden har minskat energianvändningen totalt med cirka 1,3 kWh/kvm genom optimeringar, ombyggnationer, effektiviseringar och nyproduktion. I faktiska tal har vi minskat vår värmeanvändning med cirka 600 000 kWh och elen med cirka 700 000 kWh under 2023 jämfört med 2022. Elanvändningen har under 2023 fortsatt att minska. Bostaden har minskat elanvändningen de senaste fem åren och totalt under perioden cirka 4,5 miljoner kWh. Motsvarande siffra för värmen (klimatkorrigerad) är cirka 4,3 miljoner kWh. Totalt har vi minskat vår energianvändning under åren 2018–2023 med cirka 8,8 miljoner kWh.

Mål 2023: ≤ 125 kWh/kvm

Resultat: 124 kWh/kvm

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

Vi fortsätter att tanka HVO100 och har bytt ut två fossilbilar till elbilar under året. Vi har även effektiviserat körningar med tyngre arbetsfordon. Totalt hittills i år har vi 43 elbilar och 28 fossildrivna bilar, som till största del tankas med HVO100. Arbetet pågår med en utbytesplan för resterande fossildrivna bilar.

Mål 2023: ≥ 50 %

Resultat: 74 %



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

Den totala klimatpåverkan för Bostaden har beräknats utifrån en miljöspendanalys och har visat sig vara väldigt svår att följa upp på ett systematiskt och rättvisande sätt. Därför kan vi inte i årets redovisning redovisa hur mycket vi minskat klimatpåverkan i procent. Arbete pågår med att ta fram nya klimatberäkningar för Bostaden för att till nästa år (2024) kunna presentera förslag på uppföljningsbara målsättningar. Åtgärder som verifierat gett en lägre klimatpåverkan under året är fortsatt användning av klimatreducerad betong och minskad energi-användning som gett 305 ton CO2e lägre klimatpåverkan än om vi inte gjort aktiva val.

Mål 2023: ≥ 6 %

Resultat: - %

Klimatsmart boende (antal aktiviteter/år)

Under året har vi haft fyra aktiviteter för klimatsmart boende. "Hållbara tillsammans" fortsatte på Umedalen och Ersboda under sommaren. Vi startade upp ett återbruksrum på Ystarvägen i samverkan med hyresgäster, invigde delningspoolen på Magistervägen och hade en återbruksdag på Pedagoggränd.

Mål 2023: ≥ 3 st

Resultat: 4 st

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

Vi kan i dagsläget bara få in kvalitetssäkrade data för materialhantering från våra nyproduktionsprojekt som kommer att representera årets resultat. Material sorteras ut i minst 12 fraktioner på våra nyproduktionsprojekt. 4 procent (39 ton) av allt byggmaterial i våra nyproduktionsprojekt inrymmer fraktionerna farligt avfall och deponi. 23 procent (201 ton) är osorterat material som gått till förbränning och 41 procent (368 ton) är trä som går till biopanna. På grund av ny definition som påverkar beräkningsgrund räknas bara det restavfall som återvinns och blir till nytt material in i detta cirkulära måltal som landar på 32 procent (283 ton).

Mål 2023: ≥ 70 %

Resultat: 32 % (med tidigare beräkningsgrund resultat 73 %)

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

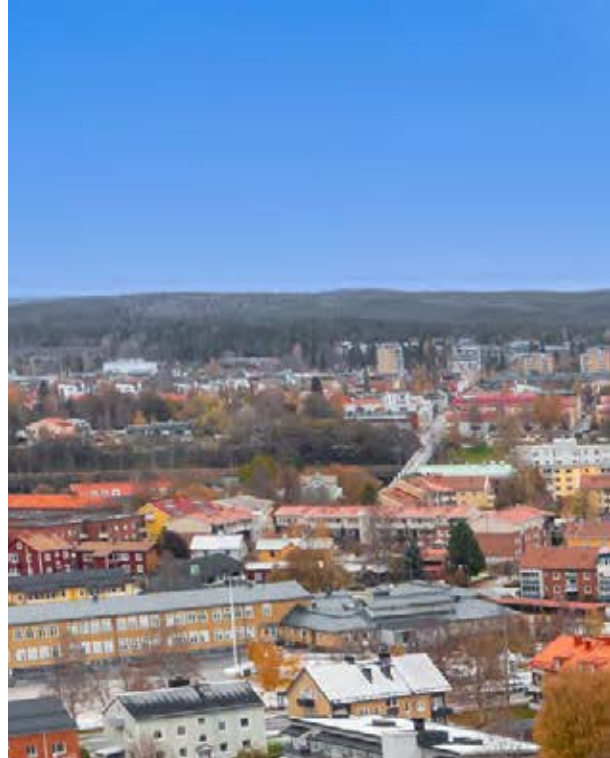
Under första halvåret färdigställdes första versionen av ett verktyg för att bedöma hur klimatrisker påverkar våra fastigheter. Vi har därefter kartlagt 2 procent av fastigheterna i en pilot och inte sett några större risker just nu med hjälp av den data vi tittat på. Det vi kan konstatera när vi påbörjat klimatriskbedömningarna är att det är ett krävande arbete som idag saknar standardiserade system och i många fall kommer det snarare handla om den tekniska livslängden och behov av renoveringar som är viktigare att prioritera för fastighetens livslängd. Vi kommer under 2024 att kartlägga fler fastigheter med hjälp av konsultstöd som har en etablerad systematik och mer data att utgå ifrån.

Mål 2023: ≥ 5

Resultat: 2 (kartlagda)



Fastigheter



Året i korthet

Bostaden fortsätter ha en central roll i Umeås målsättning att vara 200 000 invånare år 2050. Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick 2023 till 732 miljoner kronor. Under året har det pågått en nyproduktion av totalt 674 lägenheter varav 140 lägenheter är inflyttade och vi har utfört underhåll för cirka 300 miljoner.

Ett av våra största projekt finns på Glosboken, Västteg och det har väckt stort intresse i Umeå. Här bygger vi bostäder för alla åldrar men störst intresse har det utan tvekan varit bland Umeås seniorer. Det blir ett boende med såväl traditionella hyreslägenheter som Seniorboende plus lägenheter samt ett vård- och omsorgsboende i samma kvarter. En satsning som skapar livskvalitet och guldkant på tillvaron samtidigt som det framkallar flyttkedjor då flera av de intresserade kunderna planerar att sälja sina villor.

Vårt projekt Vagnsboden på Östra Dragonfältet ligger i ett mycket attraktivt läge i centrala Umeå. Här har vi haft örat mot marken och lyssnat på kundernas önskemål då vi introducerar ett nytt och för oss unikt koncept. Efter pandemin arbetar många på distans och därför kommer det i ett av husen finnas möjlighet att boka arbetsrum för den som önskar.

På Älgvägen har Bostaden utvecklat fastigheten till ett Seniorboende plus i samband med planerat underhåll. 61 lägenheter blir klara under 2024 och konceptet Seniorboende plus ska erbjuda ett boende med gemenskap och trygghet för de som är 60 år och äldre utan hemmaboende barn. Projektet fokuserar på återbruk där målet är att minimera avfallet och öka cirkulariteten.

Det framgångsrika projektet med att konvertera studentrum till små lägenheter på Ålidhem fortsätter. I projektet på Pedagoggränd har befintliga

ettor renoverats samtidigt som studentrum och korridorernas gemensamhetsytor byggts om och tillsammans blivit totalt 326 små lägenheter. Under året startades etapp två med ombyggnad av enkelrum på Pedagoggränd 5A, 7A och 9A.

Under året var Bostaden först i Norrland med att bli medlemmar i Rättvist Byggande. Tillsammans med andra medlemmar samverkar vi för att upptäcka, motverka och förebygga arbetslivskriminalitet och osund konkurrens i byggprojekt. Efter utbildning och förberedelser blev Rättvist Byggande implementerat på två av våra projekt, Glosboken på Västteg och Vagnsboden på Östra Dragonfältet.

När det gäller lokaluthyrningen står den för en fortsatt positiv utveckling. Under 2023 skrev vi om cirka 20 lokalhyresavtal och utförde drygt 40 underhållsprojekt, cirka 30 direktfaktureringar och tillskapade närmare tio hyrestillägg.





Operativa mål

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

Strategier

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

Ett attraktivt Umeå kräver boende- och samhällsutveckling

Umeå har en ambition om att vara 200 000 invånare till år 2050 och där har Bostaden som allmännyttigt bostadsbolag en viktig roll. För att kunna nå målet är behovet av bostäder centralt. Vi strävar efter att göra Umeå till en attraktiv plats att bo och leva på genom att utveckla bostadsmarknaden. En del av vår satsning består av pågående nyproduktion under året av 674 lägenheter samt vårt planerade och utförda underhåll för cirka 300 miljoner. Möjligheten till nyproduktion utanför de centrala stadsdelarna är också något vi undersöker och bevakar. Genom att arbeta med långsiktig och hållbar samhälls- och boendeutveckling är Bostaden med och verkar för ett bättre Umeå.

Boende för alla

En viktig del av stadsutveckling är att bygga nya bostäder för alla målgrupper. För närvarande pågår utveckling av stora byggprojekt på Västteg, Älidhem och Östra Dragonfältet. Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick 2023 till 732 miljoner kronor. Av investeringarna avsåg 493 miljoner kronor nyproduktion. Under året har det pågått en produktion av totalt 674 lägenheter varav 140 lägenheter blivit inflyttade.

Seniorboende plus på Västteg

På Glosboken, Västteg finns ett av Bostadens stora investeringsprojekt där tar vi ett helhetsgrepp för att tillgodose olika målgruppers behov i livet. Det blir ett boende med 106 traditionella hyreslägenheter, 137 lägenheter i Seniorboende plus och ett vård- och omsorgsboende med 120 boenden i samma kvarter. Vi bygger hållbara hus i hög energiklass, med solceller, avloppsåterutvinning och borrhål (geolager) för värme och kyla.

Seniorboende plus (för seniorer från 60 år utan hemma-boende barn) innebär att man bor i funktionellt utformade lägenheter med grannar i samma ålder vilket

skapar trygghet och gemenskap. Det finns möjlighet att tillsammans med grannarna umgås i relaxavdelningen som består av träningslokal, bastu och relax. I gemensamhetslokalerna finns också fullt utrustat kök och lounge där man tillsammans kan umgås och exempelvis laga middagar.

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

Ökad efterfrågan av seniorboenden i framtiden är en av anledningarna till att Bostaden investerar i den här boendeformen. Inom en tioårsperiod bedöms antalet personer över 80 år öka med 65 procent. Det är också viktigt för att kunna skapa samhällsnyttiga flyttkedjor.

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

Lägenheter på Marieberg byggs om till Seniorboende plus

Satsningen på att erbjuda boende för seniorer fortsätter med anledning av det ökade behovet av bostäder bland äldre. Fastigheten Igelkotten 3 på Älgvägen 9 var i behov av underhåll och i samband med det utvecklar Bostaden fastigheten till ett Seniorboende plus där 61 lägenheter blir klara under 2024. Konceptet handlar, precis som i projektet på Västteg om att erbjuda ett boende med gemenskap och trygghet för de som är 60 år och äldre.

Bostaden bygger en helt ny gemensamhetslokal för hyresgästerna att disponera för allehanda aktiviteter. Utöver det har planerade åtgärder gjorts i form av nytt yttertak, fasadåtgärder och nya fönster. Insatserna innefattar även energieffektiviseringar, hållbarhetsinsatser, inglasning av balkonger samt trivsel- och trygghetsåtgärder.

Ett av Bostadens ledord är hållbarhet. Tvättstugorna byggs om och utrustas med energieffektiva maskiner och satsning görs på energieffektiviseringar såsom nytt ventilationsaggregat, ny värmeundercentral och all ny belysning är LED. Energieffektivisering sker via injusterade system på värme och ventilation. Vi genomför åtgärder för att förbättra inneklimatet (värme och ventilation) och även ljuddämpande åtgärder i trapphus och lägenheter för att få hållbara boendemiljöer. Vi förbättrar tillgängligheten till och i huset där även insatser görs för syn- och hörselnedsättning i form av hörslingor, kontrastmarkeringar samt tydlig skyltning. Vi har skapat bättre förutsättningar för källsortering och ökad tillgänglighet genom att bygga ett nytt sorteringshus. Återbruk har en central roll i projektet



där målet är att minimera avfallet och öka cirkulariteten. Det kan handla om att återbruka exempelvis vitvaror, badkar, WC-stolar, blandare, innerdörrar med mera.

Nytt koncept i projektet Vagnsboden

Vi fortsätter satsningen på hållbart boende, med hus i hög energiklass, solceller och avloppsåtervinning i vårt projekt Vagnsboden på Östra Dragonfältet.

I ett mycket attraktivt läge i centrala Umeå bygger Bostaden flerfamiljshus med 144 hyreslägenheter på Östra Dragonfältet. Här skapas förutsättningar till en hållbar livsstil genom en enkel, trygg och bekväm cykelparkering i garage, laddningsplatser för elbilar, en levande utemiljö av hög kvalitet och generösa inglasade balkonger som kan användas som växthus för egen stadsodling.

Lägenheterna varierar i storlek, från 1–4 rum och kök, med tyngd på rymliga 2- och 3-rumslägenheter. Helkaklade badrum, hög köksstandard och tillgång till underjordiskt garage är andra fördelar med boendet.

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

Konverteringen av korridorsrum till små enrumslägenheter fortsätter

Bostaden har flera målgrupper och parallellt med satsningen mot äldre finns även ett fokus på den yngre generationen. Öronmärkningen av ungdomslägenheter för målgruppen 18–25 år fortsätter och det gör även den stora satsningen med ombyggnationsprojektet på Pedagoggränd som riktar sig till studenter.

Ålidhem är ett viktigt bostadsområde som ligger i ett bra läge nära både universitetet och centrala staden. Studentkorridorerna på Pedagoggränd 1 A-F var i behov av underhåll och i projektet har målgruppen tillfrågats om önskemål för sitt boende. Majoritetens önskemål handlar om att de föredrar eget kök framför att dela med andra, vilket Bostaden nu tillhandahåller. I projektet på Pedagoggränd omvandlas 274 korridorsrum till små lägenheter för studenter samtidigt som korridorernas gemensamhetsytor blir ytterligare 34 nya lägenheter. Med renovering av 18 befintliga 1:or blir det sammanlagt 326 små lägenheter.

Projektets energiåtgärder består bland annat av bergvärme och bättre värmeåtervinning via FTX-ventilation. Fokus ligger på att identifiera och beräkna klimatpåverkan och energianvändning, både i byggskede och drift. Inflyttning kommer ske i etapper allt eftersom husen blir klara. Hela projektet blev klart 2023.

Under året startades etapp två med ombyggnad av enkelrum på Pedagoggränd 5A, 7A och 9A med totalt 286 lägenheter varav 26 lägenheter tillkommer av ombyggda korridorkök. I projektet byggs även en gemensamhetslokal för socialt umgänge.

Utveckling av Mariehems centrum

Bostaden har under ett antal år arbetat för att utveckla Mariehems centrum. Planer finns för både byggnation av seniorboende och vanliga lägenheter. Det planeras också ett parkeringsdäck med plats för cirka 70 bilar på området. Byggstart beräknas till 2028 och området beräknas vara klart 2030. Målet är att skapa en tilltalande bostadsmiljö som även stärker området i stort och ökar stadsdelens attraktivitet.

Trähusprojekt på Ersboda under planering

Vi arbetar med en byggherrestyrd detaljplan för att möjliggöra ett byggprojekt med stor hållbarhetsprofil där både stomme och fasader kommer att utföras i trä. Det handlar om två byggnader med totalt cirka 45 lägenheter i kvarteret Töreln på Ersboda med byggstart 2024/2025.

Framgångsrik lokaluthyrning

Under 2023 skrev vi om cirka tjugo lokalhyresavtal. Glädjande är att källarlokalen på Skolgatan 39 äntligen fått en ny hyresgäst. Lokalen har varit utrivnen på grund av skador under många år och den nya ombyggnaden blev mycket tilltalande.

Vi har även slutfört en större renovering av vård- och omsorgsboendet Sjöjungfrun där kommunen varit behjälplig med investeringsmedel för flytt av kök, nya lägenhetsdörrar med hotellås, datauppkoppling för vårdfärdsteknik med mera. I övrigt har vi under 2023 utfört drygt 40 underhållsprojekt, cirka 30 direktfaktureringar och tillskapat närmare tio hyrestillägg.

Vi närmar oss inflyttning av Glosbokens vård- och omsorgsboende på Västteg med 120 vårdplatser samt ett storkök. Under senhösten har vi arbetat med ett nytt avtalsförslag som delgivits kommunen.

Inom lokaluthyrningen har frågan om hyreshöjning varit högaktuell de senaste två åren. På lokalsidan styr konsumentprisindex (KPI) och i de flesta avtal har vi haft en 100 procent indexhöjning. För att få ett perspektiv till hyreshöjningarna har KPI höjningarna legat mellan cirka 1–3 procent under åren 2000 och fram till 2021. De senaste två åren har hyresnivån ökat med cirka 16,5 procent vilket varit kännbart för våra lokalhyresgäster. Men glädjande är att det inte medfört uppsägningar och vakanser.



Vi bör även ha i minnet att före de två senaste hyreshöjningar hade vi en pandemi då många av våra lokalhyresgäster kämpade för sin överlevnad vilket medfört att marginalerna generellt har minskat för lokalhyresgäster.

Digitaliseringsarbetet fortsätter

Vi fortsätter arbetet med att digitalisera vår verksamhet. Digitalisering av våra fastighetssystem har skett under året med bland annat uppkopplade undercentraler.

Arbete med AI-styrning av några värmeundercentraler pågår under 2023–2024. Kortfattat innebär det att temperaturgivare installeras i dessa lägenheter och värmen styrs av inomhustemperaturen i kombination med framtida väderdata (utomhustemperatur). AI ska vara självlärande och på sikt lära sig byggnadernas tröghet vilket kan effektivisera energianvändningen.

Verksamhetsutveckling: Anvisningar för teknisk dokumentation

Under året har vi arbetat dedikerat och målmedvetet för att utveckla vår verksamhet. Tidigare har vi till viss del saknat logik och struktur i våra system. Dokumenten har haft olika namn vilket försvårat sökbarheten.

Nu har vi arbetat fram ett system för drift- och underhållsdokumentation som har en tydlig struktur med tabeller för varje disciplin. Det finns tydliga regler och anvisningar som styr vilka dokument som krävs in i våra projekt,

däribland ett helt nytt installationsregister. Vi bestämmer hur dokumenten ska se ut, namnges och var de ska lagras – allt för att skapa en röd tråd genom hela processen från projektstart till driftskedet.

Det här kommer att underlätta vår drift av fastigheterna då sökbarhet och tillgänglighet förbättras internt. Vi kommer att ha lättare att styra och följa upp återkommande kontroller samt kvalitetssäkra myndighetsbesiktningar och andra delar som ingår i vårt fastighetsägaransvar. Vårt långsiktiga planerade underhåll blir mer exakt med rätt indata, vårt löpande underhåll likaså.

Bostaden först i Norrland med att bli medlemmar i Rättvist byggande

Under året var Bostaden först i Norrland med att bli medlemmar i Rättvist Byggande. Tillsammans med andra medlemmar samverkar vi för att upptäcka, motverka och förebygga arbetslivskriminalitet och osund konkurrens i byggprojekt.

Rättvist byggande är en fristående organisation som stödjer och utför detta arbete åt flera byggherrar i Sverige. Tillsammans med andra medlemmar samverkar vi för att upptäcka, motverka och förebygga arbetslivskriminalitet. Efter utbildning och förberedelser blev Rättvist Byggande implementerat på två av våra projekt, Glosboken på Västteg och Vagnsboden på Östra Dragonfältet.

Nådde vi målen för Fastigheter?

Pågående nyproduktion av lägenheter, snitt/år över tid

Under året har det pågått en nyproduktion av totalt 674 lägenheter varav 140 inflyttade på Magistervägen, Ålidhem därtill tillkommer 17 lägenheter på Pedagoggränd från ombyggda gemensamhetsutrymmen till lägenheter. Nyproduktion pågår på Östra Dragonfältet och Västteg med totalt 508 lägenheter. Tillkommande lägenheter skapas också i rotprojektet med ombyggnad av enkelrum till små lägenheter på Pedagoggränd, Ålidhem i etapp 2.

Mål 2023: 180 st i snitt/år över tid	Resultat: Beräknat utfall utifrån pågående nyproduktion och kommande 176 st
---	--

Antal färdiga planer för befintliga fastighetsområden per år

Under året har vi tagit ett omtag och arbetat fram en modell med stadsdelsområden där antalet fastigheter som ingår beror på läge och omfattning. Vi utförde en pilot för Ålidhem som vi använder som mall då vi nu fortsatt med Holmsund/Obbola.

Mål 2023: ≥ 5 st (Fastigheter)	Resultat: 1 st stadsdelsområde innefattande 11 fastigheter
---------------------------------------	---

Konvertera cirka 50 procent studentenkelrum till små lägenheter på lång sikt (snitt påbörjade antal/ år). 2 800 rum jämförelseår 2020

Första etappen på Pedagoggränd är avslutad med konvertering av 274 enkelrum till små lägenheter samt tillskapande av 34 nya lägenheter i tidigare gemensamt kök och matrum. Av dessa är 162 lägenheter inflyttade under 2023. Under året startade nästa etapp för Pedagoggränd med 262 lägenheter varav 26 är nya lägenheter.

Mål 2023: ≥ 160 st	Resultat: 262 st
---------------------------	-------------------------

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

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

Mål 2023: 50 st	Resultat: 44 st
------------------------	------------------------

Antal nya uthyrningar av ungdomslägenheter (snittantal/år)

Under året har ytterligare 96 st ungdomslägenheter tillkommit och hyrts ut. 2021 startade vi mätningen av antal nya uthyrningar av ungdomslägenheter och snittantalet för dessa tre år är 93 st.

Mål 2023: 100 st	Resultat: 93 st
-------------------------	------------------------

Fastighetsunderhåll, kr/kvm

Under året genomförde vi projekt för drygt 360 mkr fördelade på cirka 130 st projekt. Fördelning av underhåll är ROT-projekt 39 procent, byggnad utvändigt såsom målning, takbyten osv. 19 procent, byggnad invändigt med i huvudsak badrum och stamreningar 25 procent samt energi och installationssystem 17 procent.

Mål 2023: 310 kr/kvm	Resultat: 392 kr/kvm
-----------------------------	-----------------------------

Våra projekt i korthet

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

Nyproduktion

Västteg

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

Bostadstyp: Blandade boendeformer

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

Byggstart: 2021

Beräknat klart: 2024

Östra Dragonfältet

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

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 144

Byggstart: 2020

Beräknat klart: 2024

Magistervägen, Ålidhem

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 286

Byggstart: 2020

Beräknat klart: 2023

Parkeringshus: 400 platser (färdigt 2021)

Pågående detaljplaner

Mariehems centrum, Mariehem

Bostadstyp: Seniorboende

Antal lägenheter: 120

Byggstart: 2028

Beräknat klart: 2030

Ålidhem, Ålidbacken

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 120

Byggstart: 2028

Beräknat klart: 2031

Hagaborg, Haga

Bostadstyp: Seniorboende, Lägenheter,
Vård och omsorgsboende

Antal lägenheter: 220

Byggstart: 2025

Beräknat klart: 2028

Törelvägen, Ersboda

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 45

Byggstart: 2025

Beräknat klart: 2026

Renoveringar

Pedagoggränd 1 A-F, Ålidhem

Antal ombyggda lägenheter: 326

2021 påbörjades ombyggnation av studentkorridorer till mindre lägenheter med eget kök – en boendeform med hög efterfrågan. 18 befintliga ettor renoveras samtidigt som 274 studentrum samt korridorernas gemensamhetsytor byggs om till att tillsammans bli totalt 326 små lägenheter.

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

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

Färdigt: 2023

Pedagoggränd 5 A,7 A,9 A, Ålidhem

Antal ombyggda lägenheter: 286

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

Mariehemsvägen 5 A-N, Mariehem

Antal lägenheter: 87

Projektet påbörjades 2022.

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

Färdigt: 2023

Hällvägen 7A-31B, Sävar

Antal lägenheter: 32

Projektet påbörjades 2022.

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

Färdigt: 2023

Gluntens väg 2-8, Tunnelbacken

Antal lägenheter: 111

Projektet påbörjades 2022.

På Gluntens väg 2-8, Tunnelbacken, håller vi på att renovera våtutrymmet med nya ytskikt, vattensäkring samt nya avloppstammar. Ett av flera projekt som blev förskjutet på grund av Covid-19.

Färdigt: 2023

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

Antal lägenheter: 114

Projektet påbörjades 2022.

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

Färdigt: 2023

Rullstengsgatan 11-27, Nydalahöjd

Antal lägenheter: 243

Projektet påbörjades 2022.

Byte av centralt ventilationsaggregat samt nya fläktkåpor.

Färdigt: 2023

Sönkmyrvägen 5-33, Röbbäck

Antal lägenheter: 26

Projektet påbörjades 2022.

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

Färdigt: 2023

Ostvägen 2-114, Västra Ersboda

Antal lägenheter: 56

Projektet påbörjades 2023.

På Ostvägen 2-114, Sävar har vi haft ett stort ommålningsprojekt med delvis panelbyte.

Färdigt: 2024



Östra Strandgatan 36-46 H, Öbackavägen 2-20 T, Öbacka

Antal lägenheter: 189

Projektet påbörjades 2023.

På Östra Strandgatan 36-46H, Öbackavägen 2-20T, Öbacka, påbörjades ett stort takomläggningsprojekt.

Färdigt: 2024

Twistevägen 2-46, Ålidhöjd

Antal lägenheter: 126

Projektet påbörjades 2023.

På Twistevägen 2-46, Ålidhöjd håller vi på att renovera våtutrymmet med nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2024

Södra Slevgränd 3-47, Södra Slevgränd 2-222, Norra Slevgränd 226-368, Östra Ersboda

Antal lägenheter: 200

Projektet påbörjades 2023.

På Södra Slevgränd 3-47, Södra Slevgränd 2-222, Norra Slevgränd 226-368, Östra Ersboda byter vi ut befintliga lägenhetsaggreat till nya.

Färdigt: 2024

Lövstigen 5A-5K, Haga

Antal lägenheter: 89

Projektet påbörjades 2023.

På Lövstigen 5A-5K, Haga byter vi ut befintliga lägenhetsaggreat till nya.

Färdigt: 2023

Paradisgränd 9-55, Umedalen

Antal lägenheter: 24

Projektet påbörjades 2023.

På Paradisgränd 9-55, Umedalen har vi haft ett större utvändigt projekt där vi renoverade både taket samt ommålning.

Färdigt: 2023

Södra Slevgränd 3-47, Östra Ersboda

Antal lägenheter: 24

Projektet påbörjades 2023.

På Södra Slevgränd 3-47, Östra Ersboda har vi renoverat alla våtutrymmet med nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2023

Kandidatvägen 1-17, Ålidhem

Antal lägenheter: 131

Projektet påbörjades 2023.

På Kandidatvägen 1-17, Ålidhem har vi renoverat yttertaken med ny takpapp.

Färdigt: 2023

Axtorpsvägen 42, Berghem

Antal lägenheter: 59

Projektet påbörjades 2023.

På Axtorpsvägen 42, Berghem har vi renoverat våtutrymmen med nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2023



Energi

År 2023 var energianvändningen på 124 kWh/kvm Atemp och år. En förbättring mot 2022 då energianvändningen var 125 kWh/kvm. Bostaden har minskat energianvändningen totalt med cirka 1,3 kWh/kvm genom optimeringar, ombyggnationer, effektiviseringar och nyproduktion. I faktiska tal har vi minskat vår värmeanvändning med cirka 600 000 kWh och elen med cirka 700 000 kWh under 2023 jämfört med 2022.

Elanvändningen har under 2023 fortsatt att minska. Bostaden har minskat elanvändningen de senaste fem åren och totalt under perioden cirka 4,5 miljoner kWh. Motsvarande siffra för värmen (klimatkorrigerad) är cirka 4,3 miljoner kWh. Totalt har vi minskat vår energianvändning under åren 2018–2023 med cirka 8,8 miljoner kWh.

Solcellsproduktionen har ökat något till 330 000 kWh och förväntas öka kraftigt under de närmaste åren då vi installerat solceller på samtliga tak i nyproduktionsprojekten på Älidhem, Västteg och Östra Dragonfältet. Vindkraften producerade mindre än normalt, cirka 18,4 miljoner kWh, mot förväntade 20 miljoner kWh. Oplanerade driftstopp och reparationer har medfört att vindkraftverken varit utan produktion en betydande tid.

Under 2023–2024 kommer AI-styrning av några värmeundercentraler pågå. Kortfattat kommer temperaturgivare installeras i dessa lägenheter och värmen styrs av inomhustemperaturen i kombination med framtida väderdata (utomhustemperatur). AI ska vara självlärande och på sikt lära sig byggnadernas tröghet vilket kan effektivisera energianvändningen.

Medarbetare och organisation



Året i korthet

Vår tro på att medarbetarna är Bostadens viktigaste resurs har lagt grunden till fortsatt arbete med arbetsmiljö och hälsa utifrån ett helhetsperspektiv under året. Exempel på viktiga faktorer för detta arbete är friskvård, god och säker arbetsmiljö samt rehabilitering.

Kunskap är en annan viktig del i att bygga en arbetsplatskultur med fokus på trygghet och säkerhet och ett flertal värdefulla och viktiga utbildningar har genomförts under 2023.

Årets medarbetarundersökning visade att 88 procent av personalen tycker att Bostaden

är en mycket bra arbetsplats och vi belönades även 2023 med certifieringen "Great Place to Work".

Ett viktigt utvecklingsområde för oss är att bygga en kultur av mer tillit och förtroende för varandra, på alla nivåer inom organisationen. Vi har därför arbetat med att utveckla vår interna kommunikation. Bland annat genom möten med samtliga personalgrupper där medarbetarna fått möjlighet att ge sin bild av hur det fungerar idag och lämna förbättringsförslag.

För att kunna rekrytera och behålla duktiga medarbetare som delar Bostadens värderingar

och engagemang har vi identifierat våra främsta styrkor som arbetsgivare. Vi utvecklar och lyfter fram dem både internt och externt.

En annan utmaning för oss är den ökande digitaliseringstakten som kommer innebära förändrade arbetsätt och nya kompetensbehov. Som en del i våra digitala satsningar påbörjades under 2023 en processkartläggning av verksamheten.

Under vårens personaldag presenterade vi vårt nya EVP – Employer Value Proposition, vårt arbetsgivarerbjudande:

Vi gör skillnad. Tillsammans.

Medarbetarna är Bostaden

Vi vill tillvarata varje medarbetare på bästa sätt för det är genom duktiga medarbetare vi kan säkerställa att vi klarar utmaningar och når våra mål. Det är medarbetarna som skapar den gemenskap och kultur som vi på Bostaden vill stå för. Tillsammans bygger vi en organisation som bidrar till ett bättre Umeå.

En hållbar arbetsplats

En god hälsa med balans mellan arbete och fritid skapar förutsättningar för att kunna prestera på jobbet och samtidigt ha en meningsfull fritid. Därför arbetar vi med arbetsmiljö och hälsa utifrån ett helhetsperspektiv med friskvård, god och säker arbetsmiljö och rehabilitering.



Operativa mål

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

Strategier

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

Med ett systematiskt arbetsmiljöarbete vill vi skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. Det gör vi genom regelbundna skyddsronder, uppföljning av sjuktal, incidentrapportering och medarbetarsamtal. Under året har cirka 95 procent av kostnaderna för företagshälsovård lagts på förebyggande åtgärder.

Alla medarbetare ges förutsättningar att kunna värna om den egna hälsan med erbjudande om regelbundna hälsoundersökningar, ett generöst friskvårdsbidrag och bidrag för sjukvårdskostnader. Genom hälsoundersökningarna kan vi också fånga upp signaler på stress och annan ohälsa i ett tidigt skede.

Under våren arrangerades en personaldag med en kombination av föreläsningar och friskvårdsaktiviteter där ett stort urval av aktiviteter fanns att välja mellan. En viktig aspekt med dagen är att vi fick möjlighet att träffas och umgås under lättsamma former.

Kunskap är en viktig faktor för att bygga en arbetsplatskultur med fokus på trygghet och säkerhet. Följande utbildningar på företagsövergripande nivå har genomförts under 2023:

- Löpande introduktion av nya medarbetare. Dels en företagsövergripande del, dels den arbetsplatsnära där i förekommande fall hantering av maskiner och fordon ingår.
- Chefsutbildning i förebyggande stresshantering och svåra samtal.
- Första hjälpen och HLR.
- Informationssäkerhet, offentlighet och sekretess.
- Ergonomiutbildning med teori och praktik, för kvartersvärdar.
- Samtliga yrkesgrupper med kundnära arbete har utbildats i att möta människor med psykisk ohälsa.
- Löpande digital säkerhetsutbildning för samtliga medarbetare.
- Värdegrundsbildning för personal som anställd sedan 2019.

Bostaden – en arbetsplats där vi gör skillnad

Vi genomför årliga medarbetarundersökningar som utmynnar i handlingsplaner. Med ett resultat på 77 procent i årets medarbetarundersökning belönades vi med certifieringen "Great Place to Work". Ett kvitto på att medarbetarna trivs och är stolta över vad vi tillsammans åstadkommer. 88 procent tycker att Bostaden är en mycket bra arbetsplats. För att bibehålla det goda resultatet behöver vi jobba med ständig förbättring. Ett utvecklingsområde är att bygga en kultur av mer tillit och förtroende för varandra, på alla nivåer inom organisationen. Vi har



påbörjat ett arbete för att utveckla den interna kommunikationen eftersom det är en viktig pusselbit i att bygga tillit. I möten med samtliga personalgrupper har medarbetarna fått möjlighet att ge sin bild av hur det fungerar idag och lämna förbättringsförslag. Synpunkterna kommer att ligga med som en grund i det fortsatta arbetet med att ta fram en intern kommunikationsstrategi.

För att kunna rekrytera och behålla duktiga medarbetare som delar Bostadens värderingar och engagemang har vi identifierat våra främsta styrkor som arbetsgivare. Vi utvecklar och lyfter fram dem både internt och externt. På intranätet visas goda initiativ upp från våra olika verksamheter vilket hjälper oss att hantera utmaningar och aktiviteter i vardagen.

Att få en bra start in i arbetslivet stärker förutsättningarna för en framtida sysselsättning. Vi tar varje sommar emot



cirka 40 skolungdomar som får arbeta inom fastighets-skötsel. 2023 satsade vi särskilt på att anställa ungdomar som bor i våra områden.

Bostadens EVP: Vi gör skillnad. Tillsammans.

Under vårens personaldag presenterade vi vårt nya EVP - Employer Value Proposition, vårt arbetsgivarerbjudande. Tillsammans har vi, alla medarbetare på Bostaden, kommit fram till meningen som sammanfattar hur det är att jobba på Bostaden. Resultatet visar att personalen på Bostaden upplever att vi gör skillnad - och vi gör det alltid tillsammans. Det har resulterat i vårt EVP: Vi gör skillnad. Tillsammans.

- Vi är en trygg och inkluderande arbetsgivare som drivs och verkar för hållbar samhällsutveckling
- Vi värderar medarbetarnas hälsa och välmående och balans mellan arbete och privatliv

- Vi erbjuder ett meningsfullt arbete med gemenskap och frihet under ansvar
- Vi strävar efter att skapa en utvecklingsinriktad organisation

Värdegrunden som ledstjärna

Vår värdegrund är levande och målet är att den genomsyrar allt vi gör. Under 2023 har 55 medarbetare som börjat sedan starten av pandemin träffats i mindre grupper där vi gemensamt reflekterat över olika dilemman och vad värdegrundsorden betyder för oss.

Inför 2024 planerar vi att fokusera på ledarskapet för att stärka Bostaden som en värderingsstyrd organisation där vi vågar ifrågasätta oss själva och därmed agera genuint och konsekvent.

På Bostaden respekterar vi varandras olikheter och förutsättningar, vi ser det som berikande för verksamheten.



Genom att följa lagkrav och vår jämställdhets- och mångfaldspolicy läggs grunden till en trygg, inkluderande och tillitsfull arbetsmiljö. Vi vill ha en jämn könsfördelning inom alla yrkesgrupper och jobbar kontinuerligt med att:

- Se över bildspråk och ordval i platsannonser.
- Vid ny- eller ombyggnad av personalutrymmen säkerställa att det finns ändamålsenliga omklädningsrum för både kvinnor och män.
- Se över alternativen vid inköp av maskiner och utrustning så att de passar personer med olika längd och styrka.
- Eftersträva jämn representation med ålder och kön till fokusgrupper och projekt med mera.

Anpassning till en föränderlig omvärld

För att våra medarbetare ska ges möjlighet till utveckling och kunna växa inom sin yrkesroll i takt med att omvärldens krav förändras arbetar Bostaden med kontinuerlig kompetensutveckling. Vi har kartlagt kommande pensionsavgångar och förväntat kompetensbehov. En tydligare process med gemensam planering av kompetensutveckling håller på att tas fram för att säkerställa kontinuerlig och relevant fortbildning.

Digitaliseringstakten är en av de stora utmaningarna organisationen står inför. Det kommer att innebära

förändrade arbetsätt och nya kompetensbehov. Som en del i våra digitala satsningar påbörjades under 2023 en processkartläggning av verksamheten. Kartläggningen kommer att fortsätta under 2024. Syftet är att hitta de delar som bäst kan effektiviseras och förbättras genom digitalisering så att dessa kan prioriteras.

Den ökade oron i världen har gjort det tydligt att snabb teknisk utveckling och digitalisering ökar sårbarheten för olika cyberhot. Våra medarbetares kunskap och medvetenhet om risker gällande informationshantering är centralt för vår informationssäkerhet. Under 2023 har vi fokuserat på detta och utbildar och testar kontinuerligt samtliga medarbetare inom området.

Visselblåsarfunktion

Vi vill ha en öppen företagskultur där våra medarbetare kan framföra tankar, synpunkter och komma med förbättringsförslag. Även sådant som upplevs negativt.

Detta kan ske genom flera interna kanaler. Visselblåsarfunktionen är en väg att gå som garanterar anonymitet för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lag, etik, moral eller Bostadens värdegrund och policys. Ingen anmälan som faller inom lagen för visseblåsning har kommit in under 2023.

Nådde vi målen för Medarbetare och organisation?

Sjukfrånvaro

Sjuktalen har förbättrats något jämfört med 2022 men målen har inte uppnåtts. Med ett systematiskt arbetsmiljöarbete och kompetensutveckling fortsätter vi att arbeta för en god och säker arbetsmiljö där risken för arbetsmiljörelaterad ohälsa minimeras.

Mål 2023: ≤ 3,5 %

Resultat: 4,6 %

Könsfördelning, andel kvinnor i företaget

Konkurrensen om kompetensen på arbetsmarknaden är hård vilket gör det ännu svårare att hitta kandidater av underrepresenterat kön. Vi har övervägande kvinnor inom administration och män i tekniktunga yrken, bland chefer är däremot könsfördelningen jämn med 44 procent kvinnor.

Mål 2023: 35 %

Resultat: 34 %

Trovärdighet, Respekt, Rättvisa

Utifrån 2022 års resultat har respektive personalgrupp prioriterat åtgärder för den egna gruppen. En åtgärdsplan på företagsnivå har också tagits fram och bland annat har arbete för att utveckla den interna kommunikationen samt en tydligare process för kompetensutveckling och utbildningsplanering påbörjats under året.

Mål 2023: ≥ 76 %

Resultat: 73 %/77 %/76%

Medarbetarindex och Medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare

Under året har vi genomfört medarbetarundersökning i samarbete med Great Place to Work. Med ett resultat på 77 procent når vi inte vårt högt satta mål. Vi blev ändå certifierade som ett "Great Place to Work" även detta år.

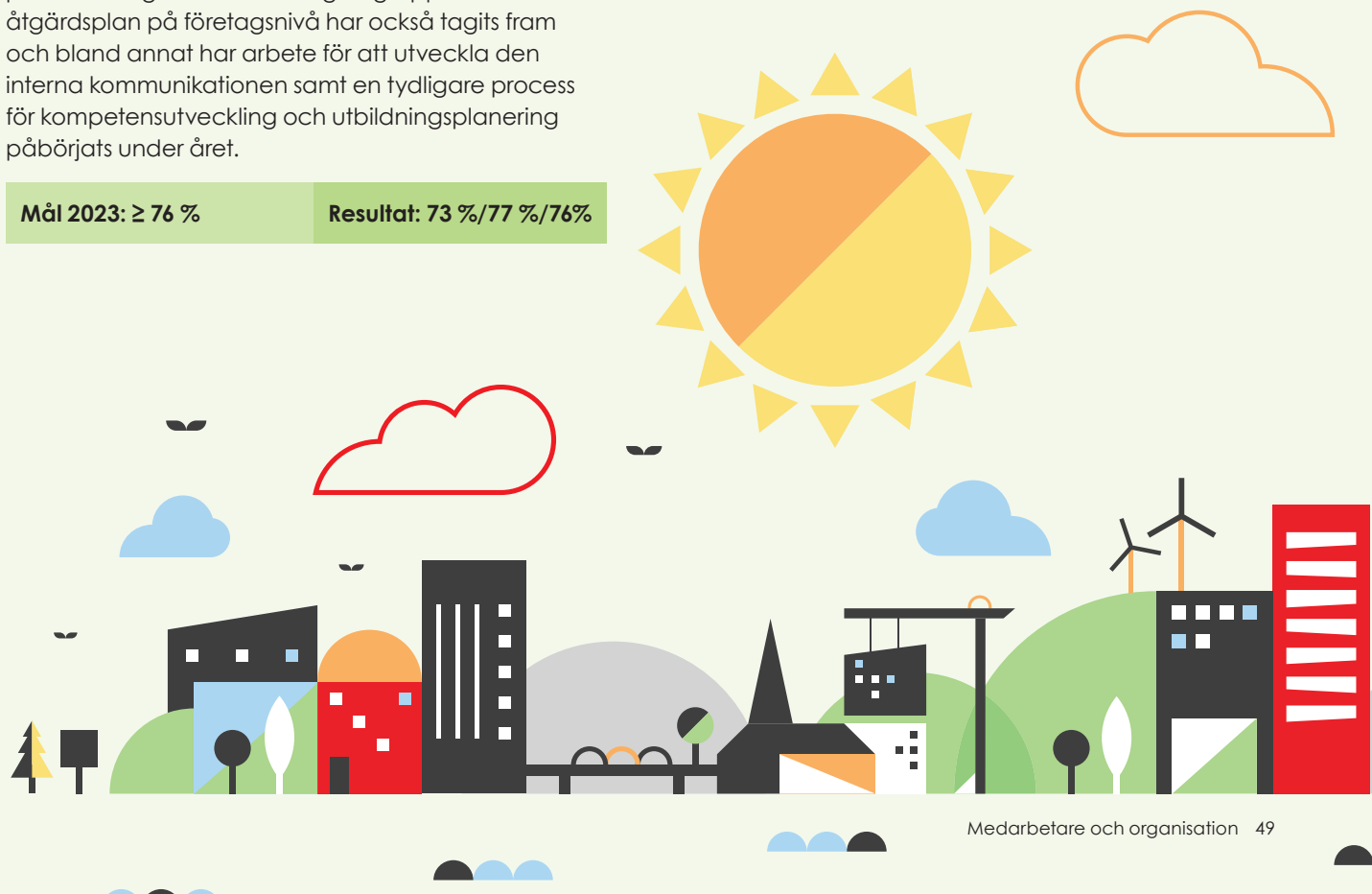
Vi har fortsatt arbetet med att ta fram ett tydligt och attraktivt arbetsgivarerbjudande och gjort samtliga medarbetare delaktiga i att ytterligare förbättra den interna kommunikationen.

Medarbetarindex
Mål 2023: ≥ 80 %

Medarbetarindex
Resultat: 77 %

Medarbetare som rekommenderar Bostaden
Mål 2023: ≥ 92 %

Medarbetare som rekommenderar Bostaden
Resultat: 83 %



Ekonomi och finans

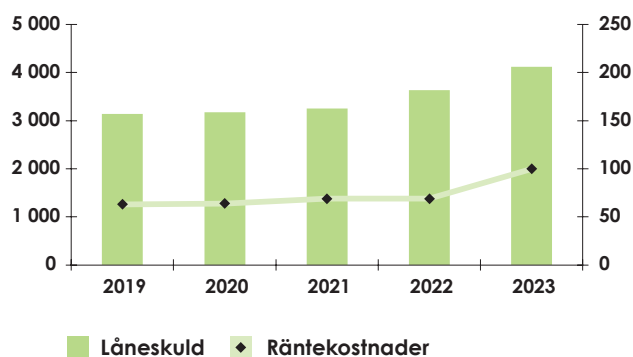
Finansiering

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

Utvecklingen av finansnettot under året

Bostadens finansnetto uppgick till -99 (-68) mkr. Under året har skulden ökat med 488 mkr, och den genomsnittliga låneräntan har ökat från 1,94 till 2,48 procent. Allt sammantaget har det finansiella nettot ökat med 31 mkr.

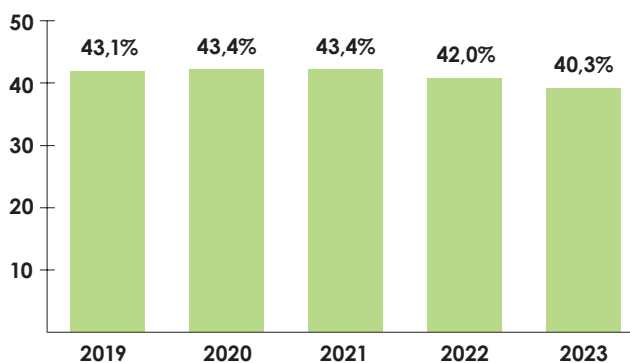
Låneskuld och räntekostnad i mkr



Soliditet

Trots hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder ligger soliditeten kvar på en hög nivå. Vid årets slut uppgick den till 40,3 (42,0) procent. Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 % av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 25 (24) procent.

Soliditet %



Likviditet

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 3 (2) tkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 180 (368) mkr.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 143,7 (200,1) mkr. Resultatet från den operativa verksamheten följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.



Operativa mål

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

Strategier

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



Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortsatt hög 98,7 (99,3) procent. De totala hyresintäkterna har ökat med cirka 55 mkr. Större delen av ökningen härrör från resultatet av den årliga hyresförhandlingen och till nytillkomna lägenheter som färdigställts. Bostäderna står för 85 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 12 procent.

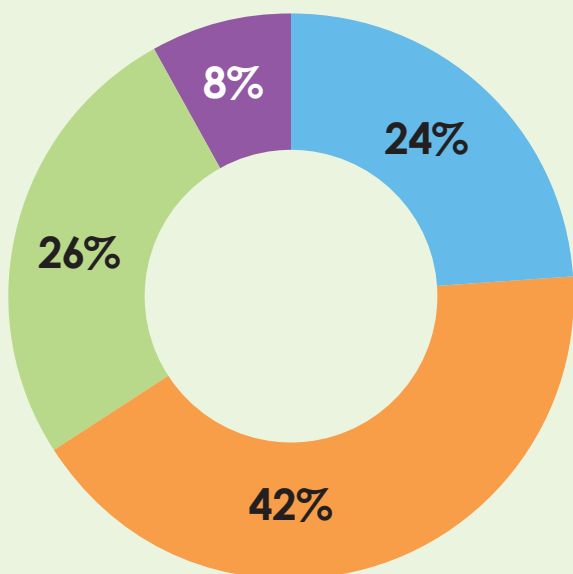
Förvaltningsintäkterna består av ersättningar från hyresgäster och andra sålda tjänster, där övervägande del är intäkter från tjänsteleverantörer i vårt öppna bredband. Den minskade intäkten under året kan förklaras av sålda IP-adresser under 2022.

Fastighetskostnader

För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Renoveringsbehovet är stort och vi har ca 30 procent av våra lägenheter som är byggda mellan åren 1965 och 1975. Vi har ökat de nedlagda kostnaderna för det planmässiga underhållet successivt och ligger nu på en genomsnittlig nivå av 335 kr/kvm under de senaste fem åren.

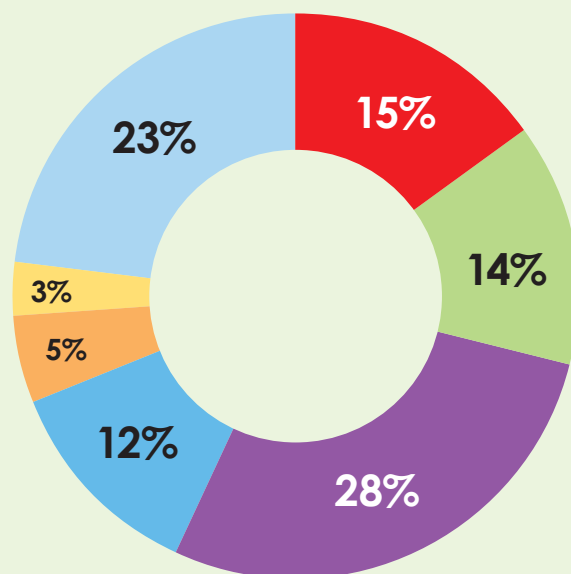
Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har ökat från 511 mkr till 550 mkr. De ökade kostnaderna avser främst snöröjning, taxebundna kostnader samt ökat antal anställda för att fortsatt kunna erbjuda bra service och kvalitén i våra bostadsområden samt att kunna underhålla i den takt som krävs för att bibehålla ett bra fastighetsbestånd. Taxebundna kostnader inklusive uppvärmning står för cirka 30 procent av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får därför stor genomslagskraft.

Andel lägenheter utifrån kr/mån grundhyra 2023



■ ≤ 5 000 kr/mån
■ 5 001 - 6 999 kr/mån
■ 7 000 - 8 999 kr/mån
■ ≥ 9 000 kr/ån

Fördelning av drift- & underhållskostnaderna



■ Reparationer inkl. försäkringsärenden
■ Administration
■ Övriga driftkostnader
■ Fastighetsskötsel
■ Fastighetsskatt
■ Taxebundna
■ Underhåll

Driftnetto

Det operativa driftnettot uppgick till 457 (469) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 38,0 (39,6) procent. Direktavkastningen, dvs driftnettot före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var 2,9 (3,2) procent. Enligt ägardirektivet ska Bostadens långsiktiga direktavkastningskrav på totalt fastighetskapital vara lägst 4 procent över tid. Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på avkastningen över tid. Under den senaste sju årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,2 procent.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 16,1 (13,1) mkr, vilket motsvarar 17,7 (14,6) kr per kvadratmeter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 143,7 (200,1) mkr. Det lägre förvaltningsresultatet kan främst förklaras med ökade räntekostnader och en engångsförsäljning av IP-adresser under 2022.

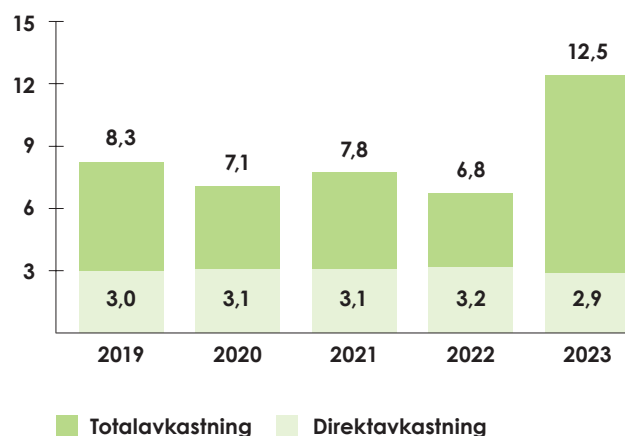
Känslighetsanalys

Bostadens resultat påverkas av många faktorer, både genom egna strategiska beslut men också av förändringar i omvärlden. Så här skulle resultatet ändras om en enskild faktor ändras:

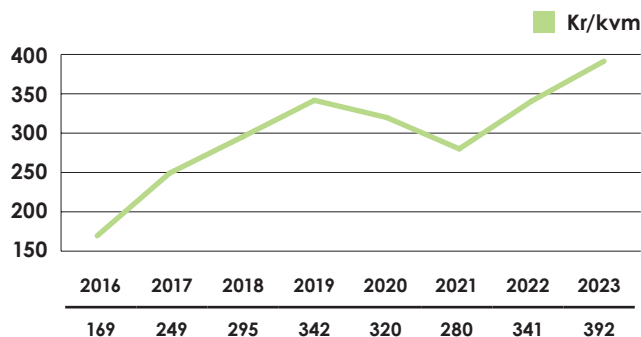
	Förändring +/-	Resultat i mkr
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	10,0
Vakansgrad	0,5 %	5,9
Drift inkl centrala kostnader	3,0 %	17,0
Underhåll	10 kr/m ²	9,1
Räntenivån	1,0 %	13,9



Avkastning på totalt fastighetskapital %



Utveckling av planerat underhåll kr/kvm



Nådde vi målen för Ekonomi och finans?

Direktavkastning i förhållande till marknadsvärdet (% över tid)

Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på 4 procent avkastning över tid. Under den senaste sju årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,2 procent. Årets avkastning uppgick till 2,9 procent.

Mål 2023: 4 % över tid

Resultat: 4,2 %

Årlig ökning av superdriftnetto 1,5 % med basår 2021

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

Mål 2023: 667 kr/kvm

Resultat: 667 kr/kvm

Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde (%)

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

Mål 2023: ≤ 50 %

Resultat: 25 %

Marknadsandel hyresrätter (%)

Vår marknadsandel av hyresrätter inom Umeå kommun.

Mål 2023: 46 %

Resultat: 46 %







Riskanalys

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

Omvärldsrisker

Skatter och avgifter

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

El, vatten -och värmekostnader

El – och uppvärmningskostnaden står för cirka 30 procent av driftkostnaderna och påverkas under året av temperatur och väder. Genom effektiv driftbevakning och med energi-effektiviserande åtgärder försöker vi minska beroendet och därmed kostnaderna. Priserisken som uppstår av svängningar i elpriset har vi begränsat genom ägandet av våra fem vindkraftverk. Genom detta kontrollerar vi cirka 60 procent av vår elförbrukning.

Extra ordinära händelser

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

De ökande geopolitiska spänningarna runt om i världen kan innebära ett antal risker som kan påverka oss som bostadsföretag. Det kan vara i form av högre priser eller brist på byggmaterial samt försenade leveranser. Även olika former av cyberattacker från främmande land kan få stor påverkan på vår löpande verksamhet. Vårt arbete med informationssäkerhet är av yttersta vikt för att minimera påverkan på vår verksamhet.

Trender

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

Strategiska risker

Hyresgäster och marknad

Bostaden har en unik roll som det ledande bostadsföretaget med stort ansvar för att erbjuda ett hållbart boende för alla i ett växande i Umeå. Vi ska aktivt bidra till utvecklingen och tillväxten i Umeå och därför är det viktigt att Bostaden är ett välskött företag med nöjda hyresgäster. Flera nya aktörer har etablerat sig i Umeå under senare år, vilket ökar konkurrensen om hyresgästerna. Vi jobbar med en kundnära serviceorganisation och för att kunna engagera hyresgästerna, utvecklar vi hela tiden dialogerna. Affärsutvecklingen av tjänsteutbudet ska drivas utifrån verifierade kundbehov. För att kunna erbjuda ett hållbart boende vill vi erbjuda smarta och hållbara lösningar med teknik som ligger i framkant. Vi följer kontinuerligt prognosen för befolkningstillväxten, söktryck på lägenheter och genomför kontinuerliga marknadsanalyser gällande efterfrågan för att säkerställa att vi bygger bostäder som kan efterfrågas av många. Antal äldre ökar i Umeå i förhållande till antalet unga och personer i yrkesverksam ålder. Det medför en förändrad situation på bostadsmarknaden då äldre i större utsträckning har behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och



boendemiljöer. Äldre önskar ofta bo centralt när behov av service och omsorg ökar. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark och framför allt öka för gruppen äldre samt ungdomar som söker sitt första egna boende. Risken för att höga vakanser uppstår i bolagets bestånd bedöms som låg.

Fastigheter

Varje nyproduktionsprojekt påverkas av planprocess och bygglovshantering, som försenas allt för ofta av överklagan med mera. För att uppnå den planerade nyproduktionen krävs att marktillgången är säkerställd och att processer samt samarbete mellan olika aktörer är effektiva. För att skapa hållbara bostadsområden arbetar vi enligt vår hållbarhetsstrategi i verksamheten. Det innebär att vi arbetar systematiskt med hållbarhet för såväl befintliga som nya bostadsområden och fastigheter. I Umeå finns ett utvecklat hyressättningsystem, som Bostaden använder tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Det inne-

bär möjligheter till en mer differentierad hyressättning som bättre speglar kundernas preferenser. Tydliga förutsättningar för hyressättning minimerar också den kalkylerade risken vid större underhållsåtgärder.

Nyproduktion

Med stigande byggkostnader krävs en högre förhandlad hyresnivå. Risk finns att överenskommelse inte nås gällande nyproduktionshyra med Hyresgästföreningen, vilket kan leda till nedskrivningsbehov i projektet. Affärsrisken ökar också med högre hyresnivåer särskilt i mindre attraktiva lägen genom risk för ökad omsättning av lägenheterna samt intäktsbortfall. Sammantaget kan det kan påverka marknadsvärderingen negativt och föranleda risk för nedskrivningar. Nyproduktionen anpassas alltid efter efterfrågan för att minimera risken för vakanser och intäktsbortfall. Det är viktigt med en väl utförd projektering vid nyproduktion för att undvika risker för kostnadsökningar i form av ändrings- och tilläggsarbeten.



Hyran i nyproduktion behöver framgent förankras hos Hyresgästföreningen innan projektstart för att undvika nedskrivningsbehov. Vi bevakar och undersöker möjligheten att söka de bidrag som finns för att kunna erbjuda en hyresnivå som attraherar en större målgrupp och därigenom minskar affärsrisken i enskilda projekt.

Driftskostnader

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

Underhåll

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

Hållbarhet och samhälle

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

Det ekologiska perspektivet har funnits med under många år och arbetet omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgäster som planerade energieffektiviseringsprojekt i våra fastigheter. Det handlar om att miljöbelastningen av byggandet och boendet minimeras genom att forma energianvändningen utifrån framtidens energisystem och genom aktiva materialval samt anpassa verksamheten mot cirkulär

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

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

Ekonomi och finans

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

Medarbetare och organisation

Genom att styra verksamheten utifrån en gemensam vision

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

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

Arbetsmiljö

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

Operativa risker

Informationssäkerhet

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

Inköp/upphandling

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



konsultkostnader. Varje upphandling genomförs utifrån givna rutiner av en grupp, tillsatt utifrån vilken kompetens som krävs vid varje enskild upphandling.

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

Oegentligheter

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

Vi strävar hela tiden efter en sund konkurrens i våra nyproduktions- och större underhållsprojekt. Det gör vi genom systematiska kontroller av våra entreprenörer och fysiska arbetsplatsbesök. Vi är medlem i organisationen

”Rättvist byggande” som består av byggherrar i samverkan för sund konkurrens och brottsfria byggen. Modellen som används omfattar krav vid upphandling, kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer, oannonserade arbetsplatskontroller med uppföljning och avvikelshantering vid kontrakts- och lagbrott.

Kontrollaktiviteter

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

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

Summering av nyckeltal

MEDARBETARE OCH ORGANISATION	2023	2022	Ja	Nej
Heltid %	91	92		
Deltid %	9	8		
Deltid män %	5,1	4,4		
Deltid kvinnor %	4,1	3,9		
Anställningsform, tillsvidare %	95	94		
Anställningsform, visstid %	5	6		
Medellön, kvinnor, kr/mån	38 615	36 290		
Medellön, män, kr/mån	37 116	36 154		
Sjukfrånvaro %	4,59	5,17		
Sjukfrånvaro män %	4,53	4,73		
Sjukfrånvaro kvinnor %	4,71	6,04		
Sjukfrånvaro tjänstemän %	2,73	4,07		
Sjukfrånvaro kollektiv %	5,62	5,74		
Personalomsättning %	10,5	11,83		
Kollektivanställda %	9,39	14,08		
Tjänstemän %	10,81	8,51		
Medelålder	47	47		
Medeltal antällda	174	168		
Great place to work				
Index trovärdighet %	73	76		
Index respekt %	77	78		
Könsfördelning				
Övergripande	66 % män / 34 % kvinnor	66 % män / 34 % kvinnor		
Ledning	50 % män / 50 % kvinnor	71 % män / 29 % kvinnor		
Styrelse	55 % män / 45 % kvinnor	55 % män / 45 % kvinnor		
Aktiva åtgärder mot diskriminering			x	
Antal som nyttjat friskvårdstimme	146	139		
Arbetsmiljö- & hälsosfrämjande policy			x	

FASTIGHETER	2023	2022	Ja	Nej
Följer byggvarubedömningen			x	
Giffria lekplatser			x	
Flatfria mattor			x	
Minskad klimatbelastning från betong			x	
Dialogarbeten			x	
Drifkostnader				
Fastighetsskötsel, kr	106 352 000	88 977 000		
Reparationer, kr	59 348 000	52 468 000		
Uppvärmning, kr	97 282 000	91 483 000		
El, kr	37 881 000	44 490 000		
Renhållning, kr	25 753 000	20 353 000		
Vatten, kr	48 991 000	47 543 000		
Nya lägenheter i produktion	674	530		

HYRESGÄSTER OCH MARKNAD	2023	2022	Ja	Nej
Antal lägenheter	15 434	15 105		
Lägenheter UK Integration bosättning	0	33		
Lägenheter UK Socialtjänsten	28	33		
NKI	74	74		
Serviceindex %	86	86,5		
Ta kunden på allvar %	92,7	92,6		
Trygghet %	85,2	85,6		
Utemiljö %	84	83,4		
Information om vad som händer i fastigheten, t.ex. renoveringar och nybyggnation %	94,6	87,6		
Marknadsandelar (%) antal hyresrätter som ägs och förvaltas av Bostaden	46	46		
Inkassoverksamhet			x	

HÅLLBARHET OCH SAMHÄLLE	2023	2022	Ja	Nej
Byggarubedömningen			x	
Energianvändning, förbrukade kWh	124	125		
Källsorterat material i våra soprum och miljöhus (ton)	1 130	1 136		
Växthusgasutsläpp interna transporter (personbilar) kg CO ₂ e	17 012	24 006		
Växthusgasutsläpp interna transporter (maskiner och övriga fordon), kg CO ₂ e	39 695	22 152		
Vattenförbrukning, m ³	1 282 000	1 280 000		
Produktion av förnybar energi kWh	18 765 000	18 300 000		
Textilier återbruk, kg	13 880	51 074		
Stöd mot vräkning, inkastjänst			x	
Bosociala mål			x	
Sponsring, kr	1 467 000	1 234 762		
Fördelning kön				
Herr, kr	0	63 675		
Dam, kr	0	0		
Könsneutral, kr	828 000	720 687		
Senior	185 000	25 000		
Barn/ungdom, kr	454 000	425 400		
Fördelning idrott, kultur, övrigt				
Idrott, kr	373 000	324 505		
Kultur, kr	59 000	126 011		
Övrigt, kr	1 035 000	784 246		

EKONOMI OCH FINANS

Se bilaga Finansiell rapport 2023.

Utsikter 2024 och kommande år

2023 kännetecknas av att de geopolitiska spänningarna ökat i världen. Rysslands anfallskrig mot Ukraina har nu pågått i två år och spänningarna i mellanöstern ökar för varje månad som kriget mellan Israel och Hamas pågår.

Inflationen har tilltagit i många länder och så även i Sverige. Riksbanken har under 2023 höjt styrräntan till fyra procent. Orsakerna är i huvudsak utbudsbegränsningar och hög efterfrågan när ekonomierna startade upp igen efter pandemiåren samt en generös finans- och penningpolitik under dessa år. Allt sammantaget har det lett till en inflations- och räntechock med kraftigt stigande byggkostnader. Även hushållens negativa bedömningar om det kommande året och den försvagade köpkraften samt fallande bostadspriser kommer att påverka bostadsrätts- och villamarknaden negativt.

Kraftigt stigande byggkostnader och ökade avkastningskrav i nyproduktion samt hushållens minskade köpkraft har lett till att planerad nyproduktion pausat i en allt större omfattning. Vissa bedömare tror att byggtakten de kommande åren kommer att minska med 60–70 procent från toppåret 2021. De bostadsprojekt som pågår i Umeå kommer att slutföras men det råder en osäkerhet vilka som kommer att starta de kommande åren. Vår bedömning är att det kommer ta några år innan byggtakten återgår till normala nivåer. Centralbankerna har signalerat att de har höjt styrräntan färdigt och marknaden bedömer att Riksbanken kommer att sänka den till nivåer strax under tre procent i slutet av året. Hushållens reala inkomster bedöms även öka de kommande åren vilket leder till en ökad betalningsförmåga och efterfrågan på nya bostäder. Sammanfattningsvis finns det flera osäkerhetsfaktorer som kan påverka utvecklingen de kommande åren.

Det skulle vara önskvärt med nya reformer inom bostadspolitiken för att byggandet snabbt ska komma tillbaka till de senaste årens relativt höga byggtakt. Frågor som diskuteras för att göra nyproduktionen av hyresrätter billigare är borttagande av LOU, lagen om offentlig upphandling, som gäller för Allmännyttiga bolag. Undersökningar har visat att LOU driver upp kostnaderna med 8–10 procent. Ett annat förslag som diskuteras är att införa en låg moms på hyran, vilket gör det möjligt att lyfta full moms på produkter och tjänster i vår verksamhet. Vi bedömer att det volatila läget i ekonomin kommer fortsätta under första halvåret 2024 och att det sannolikt tar fram till slutet av 2025 innan ekonomin i världen har stabiliserats och övergår till ett normalläge. Det innebär att vi kommer fortsätta verka i en omvärld med stora svängningar. Vår bedömning är att tillväxten som vi sett i bostadsmarknaden de senaste åren markant kommer att avta. Bostadsutvecklare med i huvudsak nyproduktion av bostadsrätter och småhustillverkare får några tuffa år med vikande efterfrågan. Många bostadsutvecklare fick tillbaka fler lägenheter än de kunde sälja under 2023. Hyresrätten som boendeform klarar sig dock generellt sett bättre än andra upplåtelseformer när vi går in i en lågkonjunktur.

Umeås starka befolkningstillväxt väntas fortsätta kommande år trots en liten nedgång under 2023. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt hög och vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms även fortsättningsvis som låga trots det osäkra läget.

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

Bostaden har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan samtidigt som vår ekonomi varit stabil. Det har gett oss möjlighet att öka vårt planerade underhåll för att klara det framtida underhållsbehovet och samtidigt behålla en hög nyproduktionstakt efter ägarens målsättning. I den miljö vi befinner oss nu är Bostaden ett företag som klarar konjunkturnedgångar relativt väl eftersom vi bygger värden över tid med en stabil intjäning och stark balansräkning.

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

Våra arbetsgivarerbjudanden ska vara konkurrenskraftiga och det ska finnas goda utvecklingsmöjligheter inom företaget. Att skapa tillit och förtroende för både ledning och medarbetare är nyckelfaktorer för att vi ska utvecklas och bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster. För att klara framtida utmaningar behöver vi säkra och utveckla kompetensen och arbeta aktivt för en mer utvecklingsorienterad organisation samt förstärka strategiska områden som hållbarhet och digitalisering. Affärsutveckling inom dessa områden kommer få ökad betydelse i vår verksamhet de kommande åren.

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

Vår målsättning är att vara helt fossilfria till 2030 och klimatneutrala till 2040. Vår hållbarhetsstrategi kommer leda oss in i framtidens hållbara samhälle. Där ser vi att socialt hållbara bostadsområden, materialval och cirkulära affärsmodeller kommer bli betydelsefulla verktyg för att uppfylla vårt samhällsansvar för ett bättre Umeå.

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

 **Bostaden**

För ett bättre Umeå

Års- och hållbarhetsredovisning

Finansiell rapport 2023

Organisationsnummer: 55 65 00-2408



 **Bostaden**
För ett bättre Umeå



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostaden i Umeå avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

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

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

Koncernen omfattar moderbolaget och de helägda dotterbolagen, Kommunera i Umeå AB 556448-2353 och AB Bostaden Parkering i Umeå 559090-8553.

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

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

Företagen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 202,1 mnkr jämfört med 1 182,9 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 143,8 (200,1) mnkr. Finansnettot uppgick till -99,3 (-68,0) mnkr och resultat efter skatt uppgick till 108,4 (161,4) mnkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 1 191,5 (1 172,6) mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 137,0 (192,9) mnkr.

Koncernens egna kapital per den 31 december 2023 uppgick till 3 162 (3 053) mnkr.

Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2023 uppgick till 3 089 (2 970) mnkr.

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

Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 394 mkr att räntestjusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 2,48 (1,94) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 4,3 (4,4) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 26.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 253,4 (394,6) mnkr och från investeringsverksamheten var den -741,7 (-776,7) mnkr.

Marknad

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

Vid årets slut är antalet lägenheter i koncernen inklusive gruppboendestäder 15 434. Av dessa är 4 353 studentboendestäder.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 207 (1 174) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser för bostadslägenheter. Lokalyresmarknaden i Umeå kännetecknas av en stark efterfrågan framför allt gällande boende för äldre. Vakansgraden för lokaler är fortsatt mycket låg.

Hyresförhandlingar

Efter förhandling med Hyresgästföreningen 2022 träffades en tvåårig överenskommelse där hyrorna höjdes med i genomsnitt 1,45 procent från den 1 april fram till 31 december 2022. Därefter höjdes hyrorna med 2,1 procent från 1 januari 2023. Förhandlingen för 2024 startade i september, men då man inte har kommit överens i de lokala förhandlingarna har ärendet hänskjutits till Hyresmarknadskommittén

för beslut. I slutet av januari 2024 kom beslut från oberoende ordförande i HMK om en justering av hyrorna med 5,7 procent.

Fastighetsbeståndet

Under året har 141 lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning.

I mars tillträdde två fastigheter på kvarteret Tranan, som förvärvades 2022, där tillskottet blev totalt 37 lägenheter. På Ålidhem kvarteret Magistern/Preceptorn är nybyggnation av 286 bostäder färdigställd. Inflyttningen har skett etappvis och under året färdigställdes de sista 124 lägenheterna.

På Östra Dragonfältet pågår ett projekt med 144 lägenheter fördelat på sex byggnader med fem våningar plus vindsvåning samt ett underjordiskt garage. Inflyttning beräknas ske i juni och september 2024.

På Västteg pågår byggnation av 363 bostäder som innefattar såväl vård- och omsorgsboende som seniorboende plus och vanliga lägenheter. Husen byggs i 4-6 våningar med underjordiskt garage. Byggnationen beräknas stå klar under 2024 och första inflyttning av 46 lägenheter sker i mars och sedan etappvis under året.

På Ålidhem, kvarteret Professorn fortsätter renovering- en av enkelrum som byggs om till ettor med eget kök. Under året färdigställdes etapp 1, där 274 enkelrum byggdes om och samtidigt skapades ytterligare 34 lägenheter av tidigare gemensamhetsutrymmen. Etapp 2 påbörjades under hösten, där 235 enkelrum byggs om och 27 nya lägenheter tillskapas. Inflyttning kommer att ske under 2024 och 2025.

På Marieberg, kvarteret Igelkotten pågår en renovering av 61 seniorlägenheter, där det även har tillskapats en gemensamhetslokal. Inflyttning sker under våren 2024.

I Bostadens projektportfölj ligger planering för drygt 700 lägenheter i varierande lägen som Haga, Ersboda, Ålidhem och Mariehem. Byggstarterna är planerade under de kommande fem åren.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 732,5 (771,4) mnkr. Av investeringarna avsåg 493 (553) mnkr nyproduktion.

Intresseorganisationer

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

Måluppfyllelse

De krav som ägaren formulerat för bolaget är dels ekonomiska, dels icke-ekonomiska. De ekonomiska avser krav på avkastning och belåningsgrad, medan de icke-ekonomiska främst har utformats som så

kallade inriktningsmål med social- respektive ekologisk utgångspunkt. Utfall och måluppfyllelse återfinns i den tryckta års- och hållbarhetsredovisningen. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

Styrelsens arbete under 2023

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

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

Styrelsen har under året haft en strategidag samt sju sammanträden där bland annat affärsplanen, företagets verksamhet och styrelsens arbete följts upp.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Den finansiella risken hanteras genom Umeå kommunkoncernens finanspolicy som beslutats av kommunfullmäktige och syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. De största operativa riskerna

är vakanskostnad, driftkostnader, underhåll och nyproduktion, kompetensförsörjning samt IT. För att minimera eller i vissa fall eliminera riskerna finns kontrollaktiviteter, som så långt det är möjligt ska ingå som en naturlig del i den dagliga verksamheten.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsredovisningen har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsredovisningens innehåll återfinns i den tryckta årsredovisningen, samt på Bostadens hemsida

www.bostaden.umea.se

Förslag till vinstdisposition för Moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	2 466 791 860
Årets vinst	118 318 292
Summa	2 585 110 152

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 585 110 152
	2 585 110 152

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR) KONCERNEN

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 202	1 183	1 107	1 089	1 053
Resultat efter finansiella poster	144	200	166	150	111
Kassaflöde från löpande verksamheten	253	394	421	375	317
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,3	1,2	1,1	1,1	1,2
Räntefäckningsgrad %	2,4	3,9	3,4	3,3	2,8
Soliditet (%)	40,3	42,0	43,4	43,4	43,1
Belåningsgrad %	25	24	23	24	24
Direktavkastning %	2,9	3,2	3,1	3,1	3,0
Avkastning på eget kap. (%)	4,6	6,7	5,9	5,5	4,2
Låneränta (%)	2,48	1,90	2,00	2,00	2,00
Uthyrningsgrad bostäder %	98,7	99,5	98,9	99,0	99,2
Snitthyra kr/kvm	1 225	1 192	1 168	1 145	1 119

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	438 460	2 614 761	3 053 221
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Balanseras i ny räkning		108 360	108 360
Belopp vid årets utgång	438 460	2 723 121	3 161 581

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	438 460	65 000	2 283 368	183 424	2 970 252
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			183 424	-183 424	0
Årets resultat				118 318	118 318
Belopp vid årets utgång	438 460	65 000	2 466 792	118 318	3 088 570



Resultaträkning Koncernen

Tkr	Noter	2023	2022
FÖRVALTNINGSINTÄKTER			
Nettoomsättning/Hyresintäkter	2	1 160 919	1 105 557
Övriga förvaltningsintäkter	3	41 165	77 419
		1 202 085	1 182 976
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	4	-550 202	-510 835
Underhållskostnader	5	-170 364	-176 516
Fastighetsskatt/avgift		-24 659	-27 086
Summa förvaltningskostnader		-745 226	-714 437
Driftnetto		456 859	468 539
Planenliga avskrivningar & återförda nedskrivningar	6	-197 664	-187 248
Bruttoresultat		259 195	281 291
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-16 131	-13 132
Rörelseresultat	7, 8, 9, 10, 11	243 064	268 159
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	471	475
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-99 760	-68 526
Finansiellt netto		-99 287	-68 049
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 777	200 110
Koncernbidrag		-6 749	-7 170
Resultat före skatt		137 028	192 939
Skatt på årets resultat	15	-28 668	-31 572
ÅRETS RESULTAT		108 360	161 367



Balansräkning Koncernen

Tkr	Noter	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	6 327 524	5 892 291
Inventarier, verktyg och installationer	17	59 459	63 599
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	1 373 795	1 271 081
		7 760 778	7 226 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	19	3 015	3 252
Andra långfristiga fordringar	20	2 485	2 368
		5 500	5 620
Summa anläggningstillgångar		7 766 278	7 232 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 221	5 588
Fordringar hos koncernföretag		990	9 226
Övriga fordringar	21	52 280	392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	9 995	15 530
		70 486	30 736
Kassa och bank		3	2
Summa omsättningstillgångar		70 489	30 738
SUMMA TILLGÅNGAR		7 836 767	7 263 329

Tkr	Noter	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	23		
Aktiekapital		438 460	438 460
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 723 121	2 614 761
Summa eget kapital		3 161 581	3 053 221
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	24	241 013	216 085
Övriga avsättningar	25	1 815	1 637
		242 828	217 722
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	26	4 120 101	3 631 808
		4 120 101	3 631 808
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		99 926	127 075
Investeringsbidrag		1 994	3 147
Skulder till koncernföretag		69 466	81 430
Aktuella skatteskulder		6 791	17 997
Övriga skulder		24 132	23 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	109 948	107 024
		312 257	360 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 836 767	7 263 329

Kassaflödesanalys Koncernen

Tkr	Noter	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		143 777	200 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	208 148	190 974
Betald skatt		-14 948	-10 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		336 977	380 249
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring kundfordringar		-1 633	-1 456
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 117	-6 509
Förändring leverantörsskulder		-27 150	25 251
Förändring av kortfristiga skulder		-16 713	-2 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		253 364	394 618
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-741 776	-777 374
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		120	687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-741 656	-776 687
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Ökning/minskning fastighetslån		488 293	382 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		488 293	382 068
Årets kassaflöde		1	-1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början		2	3
Likvida medel vid årets slut		3	2





Resultaträkning Moderbolaget

Tkr	Noter	2023	2022
FÖRVALTNINGSINTÄKTER			
Hysesintäkter	2	1 160 892	1 105 610
Övriga förvaltningsintäkter		30 648	66 994
Summa nettoomsättning		1 191 540	1 172 604
FÖRVALTNINGSKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-546 460	-507 695
Underhållskostnader		-170 364	-176 516
Fastighetsskatt/avgift		-24 659	-27 086
Summa förvaltningskostnader		-741 483	-711 297
Driftnetto		450 057	461 307
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar	6	-197 664	-187 239
Bruttoresultat		252 393	274 068
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-16 108	-13 112
Rörelseresultat	8	236 285	260 956
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	469	470
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-99 751	-68 515
		-99 280	-68 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		137 005	192 913
Bokslutsdispositioner		12 565	27 807
Resultat före skatt		149 570	220 720
Skatt på årets resultat	15	-31 252	-37 296
ÅRETS RESULTAT		118 318	183 424

Balansräkning Moderbolaget

Tkr	Noter	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		6 327 524	5 892 291
Inventarier, verktyg och installationer	17	59 459	63 599
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 373 795	1 271 081
		7 760 778	7 226 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	2 050	2 050
Fordringar hos koncernföretag		3 015	3 252
Andra långfristiga fordringar		2 485	2 368
		7 550	7 670
Summa anläggningstillgångar		7 768 328	7 234 641
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 703	2 909
Fordringar hos koncernföretag		990	9 226
Övriga fordringar	21	52 232	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	8 041	11 543
		62 966	23 708
Kassa och bank		3	2
Summa omsättningstillgångar		62 968	23 710
SUMMA TILLGÅNGAR		7 831 296	7 258 351

Tkr	Noter	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		438 460	438 460
Reservfond		65 000	65 000
		503 460	503 460
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 466 792	2 283 368
Årets resultat		118 318	183 424
		2 585 110	2 466 792
Summa eget kapital		3 088 570	2 970 252
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	30	370	4 720
Ack överavskrivningar inventarier		80 633	88 849
Summa obeskattade reserver		81 003	93 569
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar		1 815	1 637
Uppskjuten skatteskuld	24, 31	224 326	196 810
Summa avsättningar		226 140	198 447
RÄNTEBÄRANDE SKULDER			
Skuld Umeå Kommunföretag AB, koncernkto		4 132 182	3 643 609
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 741	126 924
Investeringsbidrag		1 994	3 147
Skulder till koncernföretag		62 631	74 194
Aktuella skatteskulder		6 782	17 991
Övriga skulder		23 592	23 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	109 661	106 442
Summa kortfristiga skulder		303 400	352 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 831 296	7 258 351

Kassaflödesanalys Moderbolaget

Tkr	Noter	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		137 005	192 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		208 148	190 966
Betald skatt		-14 946	-10 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		330 207	373 056
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Förändring av kundfordringar		1 206	-1 410
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 464	-6 529
Förändring av leverantörsskulder		-28 182	26 791
Förändring av kortfristiga skulder		-9 683	3 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten		253 084	395 705
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-741 776	-777 374
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		120	687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-741 656	-776 687
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Ökning/minskning av fastighetslån		488 573	380 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		488 573	380 981
Årets kassaflöde		1	-1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början		2	3
Likvida medel vid årets slut		3	2



Noter

(Tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Anläggningstillgångar

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

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

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

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

Byggnader

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

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

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasingtagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasinggivare av redovisas som anläggningstillgång eller som

omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret

eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

Belåningsgrad

Lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

KONCERNEN	2023	2022
Hysesintäkter		
Bostäder	1 003 605	958 602
Lokaler	136 439	123 946
Övrigt	36 301	31 192
Avgår outhyrt objekt Bostäder	-8 122	-5 225
Avgår outhyrt objekt Lokaler	-718	-888
Avgår outhyrt objekt Övrigt	-6 586	-2 070
	1 160 920	1 105 557

MODERBOLAGET	2023	2022
Hysesintäkter		
Bostäder	1 003 605	958 602
Lokaler	136 385	123 981
Övrigt	35 071	30 230
Avgår outhyrt objekt Bostäder	-8 122	-5 225
Avgår outhyrt objekt Lokaler	-718	-888
Avgår outhyrt objekt Övrigt	-5 329	-1 090
	1 160 893	1 105 610

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

KONCERNEN	2023	2022
Övriga intäkter	42 248	76 892
Realisationsresultat	-1 082	527
	41 165	77 419

MODERBOLAGET	2023	2022
Övriga intäkter	31 730	66 467
Realisationsresultat	-1 082	527
	30 648	66 994

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

KONCERNEN	2023	2022
Reparationer	59 348	52 468
Skötsel	106 352	88 977
Taxebundna kostnader	112 624	112 386
Uppvärmning	97 282	91 483
Administration	85 178	81 094
Övriga driftkostnader	89 417	84 427
	550 202	510 835

MODERBOLAGET	2023	2022
Reparationer	59 348	52 468
Skötsel	106 352	88 977
Taxebundna kostnader	112 624	112 386
Uppvärmning	97 282	91 483
Administration	84 837	80 796
Övriga driftkostnader	86 016	81 585
	546 460	507 695

NOT 5 UNDERHÅLLSKOSTNADER**KONCERNEN**

Planerat lägenhetsunderhåll
Övriga underhållsåtgärder

2023	2022
50 646	42 746
119 718	133 770
170 364	176 516

NOT 6 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN**KONCERNEN**

Byggnader
Inventarier

2023	2022
184 294	174 700
13 370	12 548
197 664	187 248

MODERBOLAGET

Byggnader
Inventarier

2023	2022
184 294	174 700
13 370	12 539
197 664	187 239

NOT 7 LEASING, LEASINGGIVARE**KONCERNEN**

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Inom ett år
Senare än ett år men inom fem år
Senare än fem år

2023	2022
136 329	130 248
394 642	270 761
555 676	60 988
1 086 647	461 997

NOT 8 ARVODE TILL REVISORER**KONCERNEN****Ernst & Young AB**

Revisionsuppdrag
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget

2023	2022
243	222
0	17
243	239

MODERBOLAGET**Ernst & Young AB**

Revisionsuppdrag
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget

2023	2022
219	182
0	17
219	199



NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

KONCERNEN

2023**2022**

Medelantalet anställda

Kvinnor

60

61

Män

114

107

174**168**

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör

2 718

2 630

Övriga anställda

86 064

77 127

88 781**79 757**

Pensionskostnader/Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör

819

779

Pensionskostnader för övriga anställda

8 537

8 460

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal

27 732

24 357

37 089**33 596**

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

125 870**113 353**

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD, förutom lön under uppsägningstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 3.571 (5.015) tkr.

NOT 10 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

KONCERNEN

2023**2022**

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen

22,00 %

23,00 %

Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen

11,00 %

11,00 %

NOT 11 LEASING, LEASINGTAGAREN

KONCERNEN

2023**2022**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2.663 tkr (2.420 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Inom ett år

2 202

2 039

Senare än ett år men inom fem år

3 376

3 049

5 579**5 088**

NOT 12 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

KONCERNEN

2023**2022**

Utdelning från andra långfristiga värdepappersinnehav

2

2

2**2**

NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER**KONCERNEN**

	2023	2022
Räntor på bankmedel	467	470
Övriga ränteintäkter	4	5
	471	475

MODERBOLAGET

	2023	2022
Räntor på bankmedel	467	470
Övriga ränteintäkter	3	0
	469	470

NOT 14 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER**KONCERNEN**

	2023	2022
Räntekostnader koncerninterna lån	99 528	68 209
Övriga finansiella kostnader	231	317
	99 760	68 526

MODERBOLAGET

	2023	2022
Räntekostnader koncerninterna lån	99 528	68 209
Övriga finansiella kostnader	223	306
	99 751	68 515

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT**KONCERNEN**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 741	-26 778
Uppskjuten skatt	-24 927	-4 794
Totalt redovisad skatt	-28 668	-31 572

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		137 029		192 939
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-28 228	20,6	-39 745
Ej avdragsgilla kostnader		-160		-161
Ej skattepliktiga intäkter		1		5
Skillnad skattemässig och bokförmässig avskr byggnader		-498		-1 558
Skillnad skattemässig och bokförmässig investering byggnad		30 516		20 687
Förändring uppskjuten skatt		-27 515		-10 522
Övrigt		-83		-279
Ränteadragsbegränsning		-2 701		
Redovisad effektiv skatt	20,92	-28 668	16,36	-31 572

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT (FORTS.)

MODERBOLAGET

Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-3 737	-26 774
Uppskjuten skatt	-27 515	-10 522
Totalt redovisad skatt	-31 252	-37 296

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		149 570		220 719
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-30 811	20,6	-45 468
Ej avdragsgilla kostnader		-160		-161
Ej skattepliktiga intäkter		1		5
Skillnad skattemässig och bokförmässig avskr byggnader		-498		-1 558
Skillnad skattemässig och bokförmässig investering byggnader		30 516		20 687
Förändring uppskjuten skatt		-27 515		-10 522
Övrigt		-83		-279
Ränteavdragsbegränsning		-2 701		
Redovisad effektiv skatt	20,89	-31 252	16,9	-37 296

NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

KONCERNEN

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	9 083 526	8 974 261
Inköp	114 927	10 830
Försäljningar/utrangeringar	-5 912	0
Omklassificeringar	509 508	98 435
Korr anskaffn fr 2020	-400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 701 649	9 083 526

Ingående avskrivningar	-3 191 235	-3 016 536
Försäljningar/utrangeringar	1 003	0
Årets avskrivningar	-184 294	-174 699
Korr anskaffn fr 2020	400	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 374 125	-3 191 235

Utgående redovisat värde	6 327 524	5 892 291
---------------------------------	------------------	------------------

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	16 311 200	14 890 900
Taxeringsvärden byggnader	10 016 595	9 995 510
Taxeringsvärden mark	4 091 095	4 204 117
Totalt värde	14 107 690	14 199 627

NOT 17 INVENTARIER**KONCERNEN**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	389 842	387 304
Inköp	9 230	5 955
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 416
Korr anskaffn 2020	-1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 071	389 842
Ingående avskrivningar	-293 041	-283 908
Försäljningar/utrangeringar	0	3 416
Årets avskrivningar	-13 370	-12 550
Korr anskaffn 2020	1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 410	-293 041
Ingående nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående redovisat värde	59 459	63 599

MODERBOLAGET

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	380 346	377 807
Inköp	9 230	5 955
Försäljningar/utrangeringar		-3 416
Korr anskaffn 2020	-1	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 575	380 346
Ingående avskrivningar	-283 545	-274 421
Försäljningar/utrangeringar		3 416
Årets avskrivningar	-13 370	-12 541
Korr anskaffn 2020	1	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 914	-283 545
Ingående nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående redovisat värde	59 459	63 599

NOT 18 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**KONCERNEN**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 271 081	612 481
Inköp	617 620	760 589
Omklassificeringar	-509 508	-98 435
Ombokning	-5 398	-3 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 373 795	1 271 081
Utgående redovisat värde	1 373 795	1 271 081





 Öbacka säg
Strandvära.

NOT 19 FORDRINGAR I KONCERNFÖRETAG

KONCERNEN

UPAB

2023 2022

3 015 3 252

3 015 3 252

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

KONCERNEN

Andel HBV och bagarstuga

50 50

Återbäringsmedel HBV

2 435 2 317

2 485 2 368

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

KONCERNEN

Fordran skattekonto

0 52

Övriga kortfristiga fordringar

48 340

Investeringsbidrag

52 232 0

52 280 392

MODERBOLAGET

Övriga kortfristiga fordringar

0 31

Investeringsbidrag

52 232 0

52 232 31

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

KONCERNEN

Upplupna intäkter

1 031 7 459

Förutbetalda kostnader

8 964 8 071

9 995 15 530

MODERBOLAGET

Upplupna intäkter

982 5 684

Förutbetalda kostnader

7 059 5 859

8 041 11 543

NOT 23 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

KONCERNEN

Namn

Antal A-Aktier

Antal aktier Kvotvärde

43 846 10 000

43 846 10 000

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

KONCERNEN

Belopp vid årets ingång

216 085 211 291

Årets avsättningar

27 522 10 522

Under året återförda belopp

-2 594 -5 728

241 013 216 085

MODERBOLAGET

Belopp vid årets ingång

196 810 186 289

Årets avsättningar

27 522 10 522

Under året återförda belopp

-6 0

224 326 196 810

NOT 25 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**KONCERNEN**

	2023	2022
Belopp vid årets ingång	1 637	1 465
Årets avsättning för återställande av vindkraftverk	178	172
	1 815	1 637

NOT 26 SPEC LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN**KONCERNEN**

Räntebindning till	Lånebelopp	Snittrf
2024	1 394	4,03
2025	464	1,72
2026	492	1,46
2027	190	1,2
2028	704	1,54
2029	422	1,49
2030	42	1,69
2031	243	1,06
2032	169	2,05
	4 120	
Varav kortfristig del av långfristig skuld	1 936	
	1 936	

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 300 tkr varav 4 120 tkr är utnyttjat per balansdagen. All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**KONCERNEN**

	2023	2022
Sociala avgifter	5 913	5 748
Upplupna semesterlöner	9 172	9 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 438	14 383
Förskottsbetalda hyror	83 426	77 837
	109 948	107 024

MODERBOLAGET

	2023	2022
Sociala avgifter	5 913	5 748
Upplupna semesterlöner	9 172	9 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 389	13 993
Förskottsbetalda hyror	83 187	77 645
	109 661	106 442

NOT 28 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**KONCERNEN**

	2023	2022
Omklassificering pågående projekt	5 398	3 554
Periodisering av avsättning	177	172
Realisationsvinst/förlust	4 908	0
Årets avskrivningar	197 664	187 249
	208 148	190 975

NOT 29 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 050	2 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 050	2 050
Utgående redovisat värde	2 050	2 050

NOT 30 PERIODISERINGSFOND

MODERBOLAGET	2023	2022
Beskattningsår 2017	0	4 350
Beskattningsår 2018	370	370
	370	4 720

NOT 31 UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄRA SKILLNADER

KONCERNEN

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar	-205 532	-205 532
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 794	-18 794
Periodiseringsfond	-76	-76
Överavskrivning maskiner och inventarier	-16 611	-16 611
	-241 013	-241 013

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar	-178 265	-178 265
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 539	-18 539
Elcert	-6	-6
Periodiseringsfond	-972	-972
Överavskrivning maskiner och inventarier	-18 303	-18 303
	-216 085	-216 085

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultat-räkning	Belopp vid årets utgång
	-178 265	-27 266	-205 532
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 539	-255	-18 794
Elcert	-6	6	0
Periodiseringsfond	-972	896	-76
Överavskrivning maskiner och inventarier	-18 303	1 692	-16 611
	-216 085	-24 927	-241 013

NOT 31 UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄRA SKILLNADER (FORTS)**MODERBOLAGET****2023-12-31****Temporära skillnader**

Anläggningstillgångar
Påg nyanl komponent men skattem avd

Uppskjuten skatteskuld	Netto
-205 532	-205 532
-18 794	-18 794
-224 326	-224 326

2022-12-31**Temporära skillnader**

Anläggningstillgångar
Påg nyanl komponent men skattem avd
Elcert

Uppskjuten skatteskuld	Netto
-178 265	-178 265
-18 539	-18 539
-6	-6
-196 810	-196 810

Förändring av uppskjuten skatt

Anläggningstillgångar
Påg nyanl komponent men skattem avd
Elcert

Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultat-räkning	Belopp vid årets utgång
-178 265	-27 266	-205 532
-18 539	-255	-18 794
-6	6	0
-196 810	-27 515	-224 326

NOT 32 EVENTUALFÖRPLIKTELSER**MODERBOLAGET**

Fastigo

2023	2022
1 726	1 580
1 726	1 580

NOT 33 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**MODERBOLAGET**

Ett yrkande av hyresjustering för 2024 lämnades till HGF under september 2023, som gick vidare till HMK. Beslut lämnades i slutet av januari 2024 med en justering på 5,7 procent.

Umeå februari 2024Lena Karlsson Engman,
ordförande

Anders Sellström

Leif Lundgren

Irma Olofsson

Eva Maaherra Lövheim

Alf Molin

Mattias Karlsson

Daniel Andersson

Karl Larsson

Maria Olsson

Kerstin Rörsch

Jerker Eriksson,
*verkställande direktör***Vår revisionsberättelse har lämnats mars 2024**

Ernst & Young AB

Joakim Åström,
auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå
organisationsnummer 556500-2408

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-29 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att

inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Umeå, mars 2024
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

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

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

Under året har vi träffat bolagets ledning samt styrelsens presidium och gått igenom och följt upp väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har vi genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2023. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vår granskning omfattar en grundläggande granskning av den verksamhet som bolaget bedrivit under året. Den grundläggande granskningen har avrapporterats i en särskild rapport. Vi har under året även genomfört en fördjupad granskning av bolagets arbete med kommunens miljömål.

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

Umeå, mars 2024



Per-Erik Ewaldsson
Lekmannarevisor



Ewa Miller
Lekmannarevisor

BOSTÄDER											LOKALER				GARAGE		BILPL.		
Område/ fastighet	Bokfört värde	Rum							Antal	Kvm	Årshyra kvm	Varav antal student- bostäder	Varav kvm student- bostäder	Antal lokaler	Kvm	Antal lgh ingår i lokal- avtal	Kvm lgh ingår i lokal- avtal	Antal	Antal
		1	2	3	4	5	6	7											
Ålidhöjd		50	123	49	17	2													
Kuratorn 1	39 916 160	17	68	28	13				241	15 367,2	1 201	126	6928	1	165,2				165
Kuratorn 3	44 625 398	33	55	21	4	2			126	8 125,5	1 182	71	4113						85
Öbacka		56	346	283	89	5			779	53 473,1	1 454			1	165,2	24	1 090,9	477	85
Hunden 11	46 046 136		35						35	1 978,1	1 625			1	547,6	10	547,6	28	
Laxen 37	95 418 694		65	81	43				189	15 821,2	1 245			3	74,1			186	25
Laxen 38	62 102 950	6	54	21	20	3			104	7 337,9	1 338			4	1 159,1				17
Laxen 43	29 428 723	7	6	10					23	1 332,3	1 466								16
Laxen 45	28 436 731	10	13	10	13	2			48	3 205,7	1 272								8
Solvik 1	169 574 678	1	97	61	5				164	10 213,8	1 593					1	46,4	99	
Sägverket 1	289 055 503	32	76	100	8				216	13 584,1	1 674			1	496,9	13	496,9	156	6
Öst på stan		59	217	95	49	8	7		435	26 344,4	1 371			6	486,7	6	323,1	119	159
Duvan 16	24 406 435		54	16	6				76	4 417,5	1 252			1	335,8	6	323,1	15	28
Höken 13	3 487 700	3		6	6		6		21	1 995,0	1 047			3	57,0				19
Höken 15	12 492 412	11	24	6	15	3			59	4 243,0	1 113							25	21
Mården 12	226 311 001	21	90	49	12	3			175	9 364,5	1 670							71	47
Mården 13	13 074 071	7	3	6	3				19	1 166,5	1 270								
Ripan 7	4 688 392	1	17		6				24	1 550,6	1 234			1	31,9				16
Tjädern 3	2 786 370		7	3	1				11	759,0	1 157								5
Tranan 4	28 503 887	13	10	1					24	1 145,2	1 438			1	62,0				12
Tranan 5	2 506 755	2	9	3					14	836,8	1 278								8
Tranan 6	19 430 536	1	3	5		2	1		12	866,3	1 329							8	3
Östra Ersboda		24	283	188	124	28	6		653	50 107,8	1 113			7	1 773,7	20	806,8	50	263
Byttan 2	5 190 846		6	12	6				24	1 942,8	1 096								
Karet 4	78 014 869	21	95	44	34	5	3		202	14 415,2	1 126			2	368,7	5	230,2		122
Karet 5	14 484 017		24		4	6			34	2 600,1	1 104							7	16
Karet 6	53 073 145		44	28	28	14			114	9 536,9	1 089							32	57
Krukan 19	8 312 313													1	567,0	9	327,2		6
Mjölken 1	42 936 960	3	53	28	13	3	3		103	7 633,3	1 141			1	106,5			11	61
Skeden 1	9 338 523													1	433,0	6	249,4		
Smöret 1	18 514 712		33	28	10				71	5 416,8	1 116			1	201,0				1
Smöret 2	24 395 872		28	48	29				105	8 562,7	1 109			1	97,5				
TOTALSUMMA	6 312 768 025	4 650	5 252	3 103	1 449	275	28	1	14 758	827 167		4 353	141 967	186	85 392,3	676	26 128	2 212	5 969



