

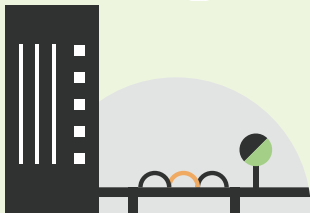


**Bostadens års- och
hållbarhetsredovisning
2020**

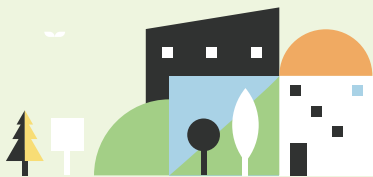
Bostaden och Umeå

Kvadratmeter

Snittytan i våra lägenheter är 66,2 kvm.



Snittytan i våra lägenheter, studentlägenheter och enkelrum är 56,2 kvm.



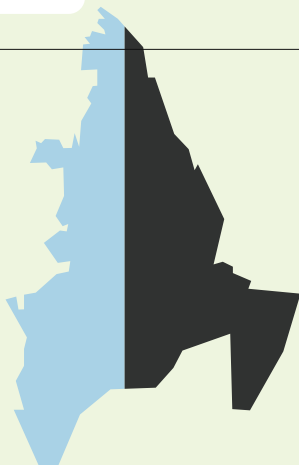
Snitthyra per månad under 2020

6 268 kronor

Snitthyra i studentlägenheter och enkelrum i korridor

3 361 kr/mån

Umeå är den 11:e största kommunen i Sverige



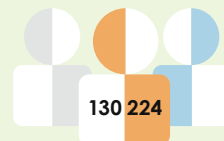
Uthyrningsgrad för bostäder

Vanliga lägenheter **99,1%**

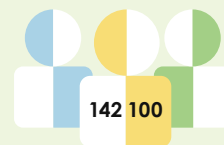
Enkelrum i studentkorridor **97,5%**

Studentlägenheter **94%**

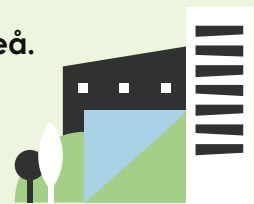
Antal invånare i Umeå 2020



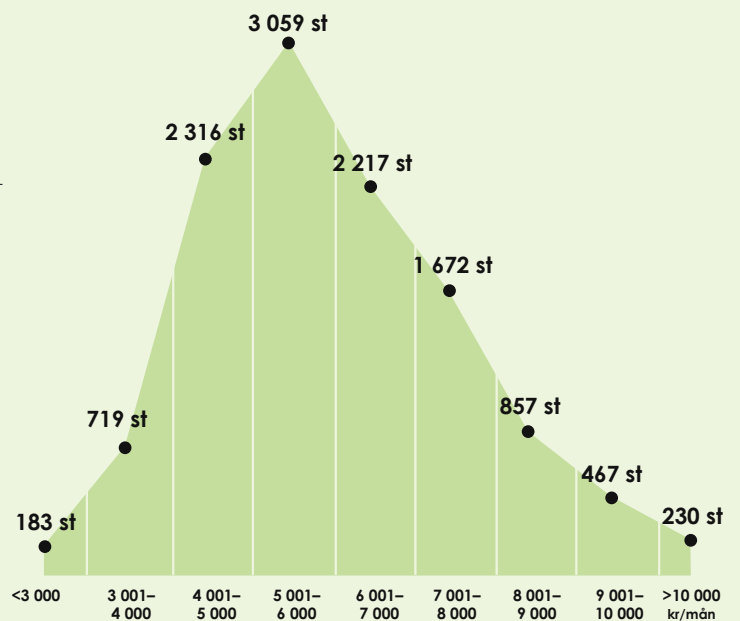
Beräknad befolkning i Umeå 2030



Äger cirka 45 % av hyresrättbeståndet i Umeå.



Antal bostäder i olika priskategorier
exklusive enkelrum i korridor



Bostadens styrelse



Margareta Rönngren,
ordförande



Anders Sellström,
vice ordförande



Agneta Lundström



Irma Olofsson



Mattias Karlsson



Leif Lundgren



Eva Maaherra-
Lövheim



Bore Sköld



Kristina Ahlenius



Anna-Karin
Sjöstrand



Ylva Lifbom

Bostadens ledningsgrupp



Från vänster: Mikael Lundgren, förvaltningschef, Jerker Eriksson, vd, Berndt Elstig, fastighetschef, Carin Andersson, ekonomichef, Katarina Lundberg, HR-chef och Anders Hugosson, marknadschef.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå mars 2021
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Års- och hållbarhetsredovisning 2020

Innehållsförteckning

Inledning

- 1 Bostaden och Umeå
- 2 Ledningsgrupp och styrelse
- 4 Året i korthet
- 10 Ledare: Vd har ordet
- 12 Våra bostadsområden
- 15 Om Bostaden

Målområden

- 18 Hyresgäster och marknad: Kundnära serviceorganisation
- 27 Hållbarhet och Samhälle: En framtid som håller i längden
- 33 Fastigheter: Samhälls- och boendeutveckling för alla
- 41 Medarbetare och organisation: Bostadens medarbetare gör skillnad
- 45 Ekonomi och Finans: Vår ekonomi
- 51 Riskanalys
- 54 Summering av nyckeltal
- 56 Utsikter 2021 och kommande år

Bilaga, finansiell rapport

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

Läsanvisning

Bostadens arbete med hållbarhetsfrågor är integrerat i hela vår verksamhet. Därför väljer vi att upprätta en sammanslagen års- och hållbarhetsredovisning. Års- och hållbarhetsredovisningen består av två delar. Den första delen inkluderar en summering av det gångna året, uppdelat på våra fem målområden, fastställda i vår affärsplan för 2018–2022: Hyresgäster och marknad, Hållbarhet och samhälle, Fastigheter, Medarbetare och organisation samt Ekonomi och finans. På sidan 54 finns en summering av våra nyckeltal.

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

Om produktionen:

Text: Bostaden i samarbete med Punkt PR.

Form: Huxflux. Foton och illustrationer:

Bostaden, Huxflux, Malin Grönborg, Katarina Lundberg, Henke Olofsson.

Tryckeri: Original

Året i korthet

2020 blev ett annorlunda år, där vi trots utmaningarna ställt om på ett framgångsrikt sätt. Och summa summarum lämnar vi nu ett på många vis positivt år bakom oss.

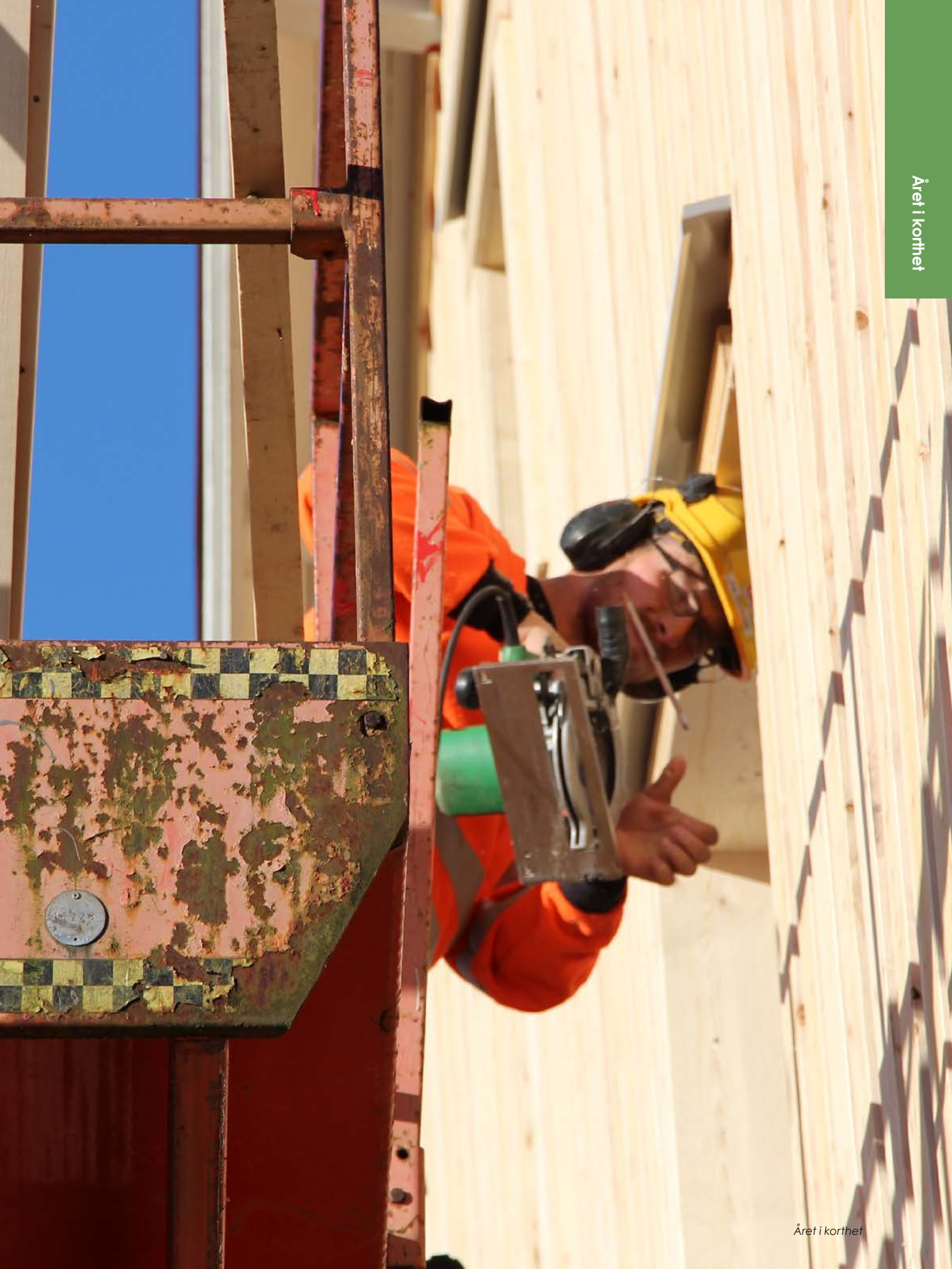
Ett omställnings år

Pandemin ställde mycket på ända, så också för Bostaden. På kort varsel fick projekt till ett värde av 50 miljoner kronor – främst stambyten och badrumsrenoveringar – skjutas fram och ersättas med mer smittsäkra utomhusprojekt. Samarbetsviljan var stor och omställningen gick bra. Under året genomförde vi underhåll och renoveringsprojekt för cirka 280 miljoner kronor.

Covid-19 präglade stora delar av vårt verksamhetsår. Omställningen och den nya planeringen av vår verksamhet som krävdes kan vi konstatera att vi genomfört framgångsrikt.

Nyproduktion för ett växande Umeå

För att trygga Umeåbornas fortsatta tillgång till hållbara hem har vi under året färdigställt och arbetat vidare på nyproduktioner på flera håll i staden. Bostäderna riktar sig till människor i alla livsskedet. Bland kommande nyproduktioner återfinns attraktiva områden på Västteg, Ålidhem och Östra Dragonfältet. Totalt rör det sig om dryg 800 nya lägenheter i varierande storlek, från ettor till fyror. Viktiga satsningar för stadens fortsatta tillväxt, men också för att skapa hållbara flyttkedjor mellan boendeformerna.



Aktivt liv med gemenskap

Bostaden möter upp behovet från Umeås äldre med fler attraktiva boenden. I augusti 2020 invigdes vårt första seniorboende plus på Axtorpsvägen, med gemensamma sällskapsytor och en seniorvård som hjälper till med olika aktiviteter. Under festliga och coronasäkra former välkomnades våra nya seniorhyresgäster in i de 33 renoverade lägenheterna. Grundtanken med denna boendeform är att den erbjuder möjlighet till samvaro för äldre. Här erbjuds gemenskap, trygghet och tillgänglighet, till en rimlig månadskostnad.

Korridorsrum blir studentlägenheter på Pedagoggränd

Umeås studenter är i behov av enkla och prisvärda boenden. Förutom att bygga nya lägenheter ser vi löpande över vårt befintliga bestånd. Sedan 2019 arbetar vi med en helrenovering av studentlägenheterna på Pedagoggränd, Ålidhem. Projektet planeras att färdigställas under 2021.

Här pågår även planering av ombyggnation från korridor till mindre lägenheter med eget kök. En boendeform med hög efterfrågan.

Satsning på rättvis hyresmarknad

Sedan lagändringen kring otillåten andrahandsuthyrning 2019 har vi på Bostaden satsat mer resurser på att granska och rätta till felaktigheter. Det har resulterat i att vi återtagit 259 hyreskontrakt under året. Av dessa ärenden gällde 103 olovliga andrahandsuthyrningar och 156 handlade om studentbostäder där hyresgästen inte studerade. Arbetet är viktigt för att vi ska ha en rättvis förmedling av bostäder – vilket i längden gynnar alla.

Bostaden investerar i fortsatt digitalisering

Bostaden är sedan 2019 med i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ. Vi bidrar till finansieringen av initiativet och medverkar i intressanta seminarier och samarbeten. Initiativet är en treårig satsning som syftar till att förstärka och öka takten på medlemsbolagens digitalisering. Digitaliseringsinitiativets roll är att leda, samordna och driva processen framåt.

Ett resultat av vår medverkan är arbetet med bytet av vårt affärssystem, som genomfördes 2020. Bytet av system var omfattande men genomfördes för att vi ska kunna fortsätta digitalisera och utveckla processer för framtiden.

Nöjda hyresgäster

Bostaden genomför varje år en kundundersökning tillsammans med AktivBo där hyresgästens upplevelse av bland annat företagets medarbetare, tjänster och produkter bedöms.

Vårt serviceindex landar på 84%, ett resultat som gav oss en nominering till fastighetsbranschens pris Kundkristallen i kategorin "Högsta serviceindex". Vi förbättrade dessutom vårt resultat inom trygghet och vårt Nöjd kundindex (NKI) visar även det på en mycket stark insats under det gångna året med ett betyg på 74.





Stolta medarbetare

Med hjälp av undersökningsföretaget Great place to work har Bostaden sedan fem år tillbaka också genomfört en medarbetarundersökning och utvärdering av arbetsplatsens klimat. Enligt undersökningen tycker 94 procent av medarbetarna att Bostaden är en bra arbetsplats. Mätningen visar att många känner stolthet, både över vad de själva bidrar med i sitt arbete och det samhällsansvar som Bostaden tar i Umeå. Som attraktiv arbetsplats är vi med och konkurrerar med de allra bästa organisationerna i Sverige.

Trygghetsvandringar på fler områden

En satsning som vi upplever gett effekt på våra hyresgästers känsla av trygghet är våra trygghetsvandringar. På dessa vandringar undersöker vi vilka platser som behöver förbättras. Förutom mer belysning kan det handla om att identifiera otrygga passager eller övervuxna buskage. Ett lyckat koncept som vi planerar att fortsätta med. För att öka tryggheten har vi även inlett ett arbete med att införa 24 timmars låsning av entréer på områden där det har saknats.

Arbete för ett smittsäkert samhälle

På hemsidan Stanna hemma samlade vi nyttig covid-19-relaterad information och inspiration som vi spred till Umeåborna via digitala kanaler, utskick och anslag. Vi uppmuntrade våra hyresgäster att hjälpas åt för att bromsa smittspridningen och lyfte fram några av de hjältar som gjort uppoffringar i vardagen för sina medmänniskors skull.

Fortsatt hög underhållsnivå

Vi har ett stort ansvar att hålla våra fastigheter i gott skick. Ett ansvar vi mer än väl svarar upp på. Under 2020 har vi haft en fortsatt hög underhållsnivå, tack vare att vi framgångsrikt ställt om inomhusprojekt till utomhusprojekt. Totalt har vi genomfört renoverings- och underhållsarbete för cirka 280 miljoner kronor.

Bostaden med i allmännyttans klimatinitiativ

Bostaden är sedan 2018 med i Allmännyttans klimatinitiativ, som har sin grund i Parisavtalet och Agenda 2030. Målet är att år 2030 vara helt fossilfria, samt att vår energianvändning ska ha sänkts med 30 procent från utgångsåret 2007. Under 2020 har vi inte minst sett goda resultat inom energieffektivisering och minskade fossila utsläpp från våra fordon.



Socialt krav i upphandling

I samarbete med våra entreprenörer skapade vi sommarjobb för lokala ungdomar. I samband med upphandlingen för nyproduktionen i kvarteret Magistern på Ålidhem ställdes krav på social hänsyn, där vi kom överens om att de skulle anställa och arbetsleda tio ungdomar från närområdet. Genom att låta entreprenörerna arbetsleda sommarjobbarna, fick de möjlighet att inspirera unga och lovande människor till en karriär inom byggbranschen. Ungdomarna får i sin tur arbetslivserfarenhet, med avtalsenlig lön och spännande uppgifter. Många av dem bor dessutom på områdena där de arbetat, vilket vi hoppas och tror kan bidra till känsla av stolthet och engagemang.

Återbruk av material

En annan viktig hållbarhetsfråga som vi tar upp i våra upphandlingar, är återbruk. I samband med renoveringen på Axtorpsvägen återbrukades ungefär hälften av den lösa inredningen i projektet. Däribland lampor, tvättställ, omklädningskåp och fem hela kök med stommar och luckor. En nyckel till framgång har varit ett nära samarbete med såväl entreprenörerna som de lokala aktörerna som arbetar med återbruk.

Bostaden förebygger vräkningar

Allt färre av Bostadens hyresgäster blir vräkta eller hamnar hos Kronofogden. Det är ett resultat av samverkan och större fokus på förebyggande arbete hos Bostaden. Vår metod och vårt arbetssätt uppmärksammas nu nationellt. Vi är nämligen med som gott exempel i det metodstöd för förebyggande vräkningsarbete som nu ska bli nationellt under Länsstyrelsens ansvar. I december 2020 spelade vi in en föreläsning som kommer ingå i webbutbildningen.

Ett år med Läxhjälp

Stiftelsen Läxhjälp finns etablerade i Umeå sedan 2019. Visionen är att alla elever ska få förutsättningar att klara skolan och forma sin egen framtid. Under 2020 fortsatte Bostaden sitt engagemang och stöttar en läxhjälpgrupp på Ersängsskolan på Ersboda. Ett gott samarbete som vi ser fram emot att fortsätta under kommande år.



Socialt hållbara bostadsområden, digitalisering och cirkulära affärsmodeller är framgångsfaktorer för det hållbara Umeå.

2020 var året när en pandemi svepte över världen och som över en natt kom att förändra våra vanor och beteenden. Den påverkade naturligtvis vår verksamhet, men genomförda omställningar har också medfört en hel del positiva effekter som vi kommer att ta med oss i framtiden. Med digitala verktyg och medarbetare som haft modet och förmågan att ställa om kan jag konstatera att Bostadens framgångsrika utveckling fortsätter.

Vår starka ekonomi har gett oss möjligheter att arbeta med hållbar samhälls- och boendeutveckling. Företaget har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan, men några av målen för året har inte uppnåtts på grund av den rådande pandemin.

Vi har under året sett en tydlig konjunktne­dgång i Sverige och världen till följd av pandemin. Finans- och penningpolitiska stimulanser från centralbankerna har emellertid dämpat nedgången i världsekonomin. Inflationen är fortsatt låg och Riksbanken bedömer det som sannolikt att det låga ränteläget kommer att bestå under ett flertal år. Arbetslösheten har dock stigit och enligt bedömare finns en risk att den svagare arbetsmarknaden kvarstår under en lång tid. Framförallt är det viktiga ingångsjobb för landets ungdomar som försvun­nit. Bostadsbranschen har dock utvecklats väl under året och investeringsintresset är fortsatt starkt. Det låga ränteläget och bristen på alternativa investeringar är en av förklaringarna till

att kapital söker sig till stabila tillgångar som svenska bostadsfastigheter.

Befolkningsökningen i Sverige under första delen av 2020 är den lägsta på flera år och antalet kommuner som bedömer ett underskott på bostäder har minskat, dock bedöms underskottet vara fortsatt högt. Boverket uppskattar att byggnation av 54 000 bostäder påbörjats under året. Efterfrågan på bostadsrätter och villor har ökat, efter de senaste årens kraftiga nedgång till följd av skärpta amorteringskrav och bolånetak. Vi kommer nog se en nyproduktionsökning i de segmenten de kommande åren, även i Umeå. Umeås starka befolkningstillväxt väntas fortsätta, vilket medför ett ökat behov av bostäder. Umeå har en ambition om ett högt bostadsbyggande på närmare 2 000 bostäder per år. Under året nåddes inte det målet, bostadsbyggandet var på en väldigt låg nivå. Min bedömning utifrån hushållssammansättningen är att behovet är närmare hälften av ambitionen, sett över tid. Dessa nivåer på nypro-

duktion nådde också Umeå under perioden 2015–2019.

Trots en bostadsmarknad i Umeå med för året vikande nyproduktion ser jag positivt på utvecklingen framåt. Kommunen jobbar med flera större planer för bostadsbyggande. Vi har också många spännande projekt på gång som jag ser fram emot. Under 2021 kommer vi att ha pågående nyproduktion av nästan 800 lägenheter i attraktiva lägen. Vi behöver framförallt nya boenden till äldre som har behov av mer tillgängliga bostäder med trygghet och samvaro samt till ungdomar som gör entré på bostadsmarknaden. Vi kommer göra vad vi förmår utifrån målsättningen att medborgarna ska uppfatta oss som en betydelsefull samhällsbyggare för utvecklingen av ett attraktivt och hållbart växande Umeå.

Framtidens bostäder är dock i huvudsak de bostäder som redan finns och där är det viktigt med bra underhåll. Vi har markant ökat vårt underhåll de senaste åren, något som ger förutsättning för ett socialt hållbart boende med ökad trivsel hos hyresgästerna och långsiktigt ökade marknadsvärden på fastigheterna. Duktiga medarbetare är grunden för nöjda hyresgäster och Bostaden har i dag en organisation med stor närhet till hyresgästerna. Årets kundundersökning gav oss bevis på att vi är en uppskattad hyresvärd och att vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar ett hållbart boende tillsammans med våra hyresgäster. Jag är också stolt över det höga betyg vi fick i årets medarbetarundersökning. Vi står oss väl i jämförelse med Sveriges bästa arbetsplatser. Allt sammantaget ger det oss väldigt goda förutsättningar att utvecklas vidare.

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 har genomfört en rad projekt i våra områden som stärker den sociala hållbarheten. En socialt hållbar boendemiljö kan vara avgörande för att barn och unga ska växa upp i en trygg miljö samt för att nyanlända ska få en tillhörighet i vårt samhälle. Hyresgäster som mår bra och trivs bidrar till en hållbar samhällsutveckling och tillväxt i Umeå. Vårt kontinuerliga arbete med att minimera vårt klimatavtryck för kommande generationer har fortsatt under året genom att bland annat delta i Allmännyttans klimatinitiativ. Vår målsättning är att om några år vara helt fossilfria och varje år uppnå en minskad energianvändning. Vi ingår även i allmännyttans nätverk där vi delar goda exempel på hur vi kan minska vår klimatpåverkan, ställa klimatkrav i upphandlingar samt öka andelen förnybar energi. Vi har under året påbörjat arbetet med att ta fram en helt ny hållbarhetsstrategi som kommer att leda oss in i framtidens hållbara samhälle. Där ser vi att socialt hållbara bostadsområden, digitalisering och cirkulära affärsmodeller kommer att bli betydelsefulla verktyg för att uppfylla vårt samhällsansvar för ett bättre Umeå. Att integrera hållbarhet i vår affärsmodell ger oss goda förutsättningar att klara framtida utmaningar och möjligheter.



Våra bostadsområden

Bostaden har totalt 14 558 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	742	14
2 Bullmark	13	1
3 Böleäng	501	7
4 Carlshem	0	1
5 Centrala stan	389	35
6 Ersmark	24	1
7 Fridhem	75	0
8 Haga	217	12
9 Holmsund/Obbola	762	21
10 Lilljansberget	755	0
11 Marieberg	438	2
12 Mariehem	151	10
13 Nydalahöjd	1 248	3
14 Röbbäck	162	0
15 Sandahöjd	208	7
16 Sandbacka	54	2
17 Sävar	117	0
18 Tomtebo	327	6
19 Tunnelbacken	790	5
20 Umedalen	717	6
21 Väst på stan	260	10
22 Västra Ersboda	510	7
23 Västteg		
24 Ålidhem	3997	16
25 Ålidhöjd	241	1
26 Öbacka	802	7
27 Öst på stan	405	5
28 Östra Ersboda	653	7
SUMMA	14 558	188



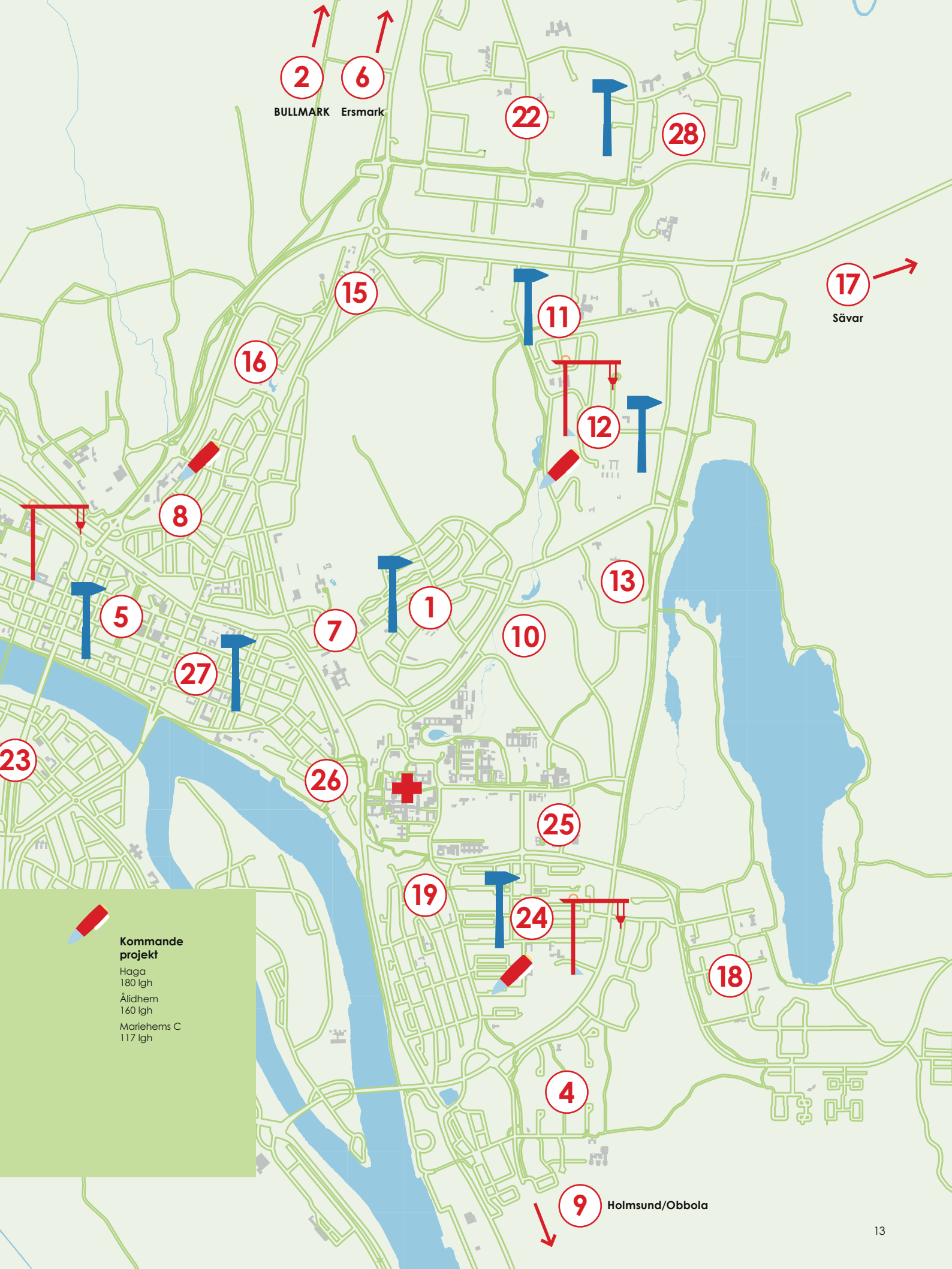
Nyproduktion

Västteg
350 lgh
Ålidhem
290 lgh
Östra dragonfältet
152 lgh
Mariehem
117 lgh



Större renoveringar

Ålidhem
195 lgh
Berghem
33 lgh
Öst på stan
115 lgh
Ersboda
84 lgh
Centrala stan
77 lgh
Mariehem
86 lgh
Marieberg
377 lgh



2 6
BULLMARK Ersmark

17
Sävar

9 Holmsund/Obbola

 **Kommande projekt**
 Haga
 180 lgh
 Älidhem
 160 lgh
 Mariehems C
 117 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 cirka 180 anställda och äger och och förvaltar 14 558 lägenheter i Umeå.

Ägardirektiv

Bostaden ägs av Umeå kommunföretag AB och har getts i uppgift att utveckla Umeås bostadsmarknad. Utdrag ur ägardirektiven:

- Bostadens främsta uppgift är att vara Umeå kommuns organ för att utveckla Umeås bostadsmarknad och göra Umeå till en attraktiv bostads-, näringslivs-, och universitetsort.
- Bostaden ska erbjuda bostäder till olika målgrupper och en blandning och mångfald ska eftersträvas i bostadsområdena.
- Bostaden ska bedriva verksamheten utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv – ekonomiskt, socialt och ekologiskt.
- Bolaget ska drivas utifrån ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer.
- Bostaden ska verka för integration och mångfald och bidra till utvecklingen av goda och trygga boendemiljöer.

Strategier och mål

Vi arbetar utifrån vår fastställda affärsplan för åren 2018–2022. Affärsplanen, som grundar sig i såväl ett gediget strategiarbete som våra ägardirektiv, utgörs av fem målområden:

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

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

Affärsidé

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

Viktig samhällsutvecklare med stort ansvar

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

Ekologisk hållbarhet

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

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

- Ökade cirkulära flöden av material genom kvalitativa 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:

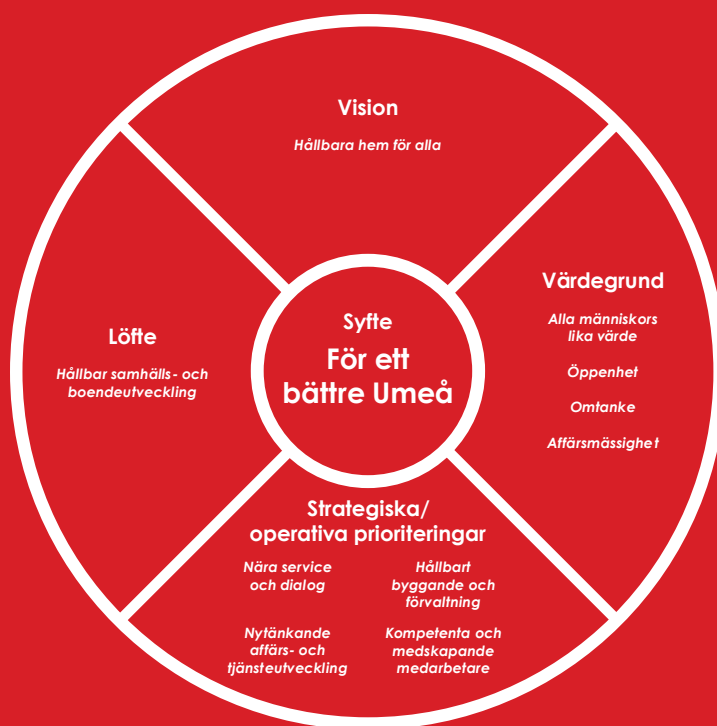
- Erbjuder lättillgänglig service, exempelvis via kvartersvärdar.
- Deltar i olika integrationsskapande projekt.
- Ställer krav på social hänsyn vid upphandlingar.
- Erbjuder boendeflyttande via exempelvis hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och kvartersråd.
- Digitalisering av tjänster och service.
- 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

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

Öppenhet

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

Omtanke

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

Affärsmässighet

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

Med hyresgästen i fokus, för ett bättre Umeå

Trots ett år av distans så står Bostaden fortfarande kundnära enligt hyresgäster och Umeåbor. Med lyhördhet och förmåga att ställa om har vi tagit oss an 2020 med ett gott utfall.

Varumärket Bostaden fortsatt starkt

Bostaden har haft en mycket stark varumärkesutveckling tack vare att vi berättar om de bra saker vi gör för Umeås utveckling. Det har resulterat i ett ökat kundvärde.

Den varumärkesundersökning som genomfördes i december 2020 visar att Bostaden har ett fortsatt mycket starkt varumärke.

Under året ökade andelen positiva till Bostaden från 62 till 64 procent, vilket är det högsta resultat vi hittills uppnått. Bostaden uppfattas, bland annat, som trygg och pålitlig, kundnära med kompetens och serviceinriktad personal – faktorer som tydligt påverkat vårt goda resultat och varumärkets styrka.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att ett starkare varumärke ger en ökad upplevelse av prisvärdhet och därmed kundnöjdhet.

Hyresgästerna tycker till

Varumärkesmätningen linjerar i mångt och mycket med den återkoppling vi fått av våra hyresgäster i 2020 års kundundersökning. Återigen belönades vi med en hög svarsfrekvens, över 50 procent, såväl som ett gott betyg. I undersökningen mäts om hyresgästerna upplever sig tagna på allvar, om det är tryggt och

säkert, rent och snyggt samt om hyresgästerna får den felavhjälpande service de efterfrågar.

Vårt serviceindex uppmättes till 84 procent (medelvärdet för branschen ligger på 80,8 procent), ett resultat som gav oss en nominering till fastighetsbranschens pris Kundkristallen i kategorin ”Högsta serviceindex”. Serviceindex fångar in vad hyresgästerna upplever i mötet med företagets medarbetare, tjänster och produkter. Där mäts om hyresgästerna upplever sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om hyresgästerna får den felavhjälpande service de efterfrågar. För att vara topp tre bland Sveriges bästa bostadsbolag krävs hårt arbete där alla bidrar, nomineringen är ett fint betyg till Bostadens samtliga medarbetare. Vi förbättrade dessutom vårt resultat inom trygghet, ett område som vi genomfört flertalet satsningar inom de senaste åren. Som ytterligare kvitto på vårt arbete visar vårt Nöjd kundindex (NKI) en stark insats under det gångna året med ett betyg på 74, samma nivå som vi hade 2019.



Operativa mål

- Andel mycket positiva/positiva till Bostaden i varumärkesundersökning %
- NKI %
- Digitalisering av tjänsteutbud (per år)
- Antal dialogarrangemang med hyresgäster och Umeåbor (per år)

Strategier

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







Stanna hemma – insats för minskad smittspridning

Tidigt under pandemin insåg vi Bostadens möjlighet att göra skillnad för att minska smittspridningen. Förutom att ställa om vår egen verksamhet inledde vi ett omfattande arbete med att informera om smittan och inspirera våra hyresgäster att bidra till en minskad smittspridning. Vi tog fram informationswebben Stanna hemma, och dedikerade vår kundtidning Hej till informationsspridning. Här fyllde vi kontinuerligt på med nyttiga tips för smittsäkert umgänge, sätt att anpassa hemmet för hemsarbete och metoder för att lugna sinnet och minska psykisk ohälsa.

I trapphus och andra gemensamma ytor såg vi till att sätta upp affischer på ett flertal språk och på sociala medier påminde vi om vikten av att hålla ut. I en tävling eftersökte och fann vi också några av Umeås Stanna hemma-hjältar, som syster Kevin och Victoria, som ställde om och stannade hemma för sin pappas skull.

Enligt vår kundundersökning ställer sig 92,9 procent positiva till initiativet med informationswebben och 90 procent positiva till Bostadens information om covid-19 i stort.

Nytt affärssystem och digitalisering av tjänsteutbud

Under våren 2020 – bland annat som ett resultat av vår medverkan i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ – genomförde vi bytet av vårt affärssystem. Bytet av system var omfattande men nödvändigt för vår fortsatta utveckling och framtidens digitala lösningar.

Bytet har krävt stort engagemang från våra medarbetare. Det har också krävt ett stort tålamod från våra hyresgäster.

På plussidan har inloggningen förenklats, då våra hyresgäster nu kan nå sin personliga sida genom att logga in med bank-id. I och med bytet kunde vi också introducera en lösning för felanmälan via Mina sidor, något vi tror ska komma till stor nytta för våra hyresgäster. Nu kan våra hyresgäster även signera avbetalningar digitalt. Populära sidan ”Hemmafint”, där exempelvis val av nya tapeter och golv görs, har också den uppdaterats för att förbättra upplevelsen för våra hyresgäster.

Framåt ser vi nu också över kostnadseffektiva IoT-lösningar med LoRaWAN för mer hållbar energiförbrukning, samt ytterligare framtida digitala lösningar.

Frisk skidträff i det fria för barn och vuxna

I februari 2020 anordnade vi två kostnadsfria skidkvällar tillsammans med IFK Umeå på Nydala. Under dessa tillfällen fick våra hyresgäster möjlighet att prova på att åka skidor tillsammans med kunniga instruktörer. Vid ena tillfället deltog även Fritidsbanken med låneutrustning till de som inte hade med sig egna skidor, pjäxor eller stavar.

Samspel för tryggt föreningsliv

Bostaden, tillsammans med några av länets största sponsorer, ställer sig bakom initiativet som startades för att ge barn och unga en trygg föreningstillvaro. Mer konkret innebär det att vi tillsammans ställer fler krav på de föreningar som vi sponsrar. Kraven gäller exempelvis att ett begränsat registerutdrag ur polisens belastningsregister tas på samtliga ledare samt att de har en utarbetad och förankrad – eller under sponsortiden utarbetar – en handlingsplan mot mobbing, kränkningar och övergrepp.

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.
- Utökad städfrekvensen där det behövs.
- Arbetat dedikerat med underhåll och skötsel av utomhusmiljöerna.
- Belyst mörka passager och andra platser, förbättrat belysning i källare med mera.
- Gjort förbättringar av mötesplatser och lekplatser.
- Fortsatt vårt pågående arbete med organisation, bemötande och tillgänglighet.
- Genomfört trygghetsvandringar.
- Kontinuerlig dialog med Umeå kommun, BRÅ och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden.
- Arbetat med Huskurage samt tagit aktiv ställning mot våld i nära relationer.
- Förbättrat vårt arbete med kundbemötande i sociala medier.
- Informationskampanj med anledning av pandemin.
- Ställt om från underhåll inomhus till utomhus för att minska smittspridning.
- Aktivt arbetat med att sprida information om Bostadens och allmännyttans roll och insatser för ett bättre Umeå.

”Bostaden är nära att vara den perfekta hyresvärdens.”

– Hyresgäst, 2020 års kundundersökning





Axtorpsvägen välkomnade sina nya hyresgäster

2020 färdigställde vi renoveringen och ombyggnationen av seniorboendet på Axtorpsvägen i Umeå. Boendet är vårt första seniorboende plus, som vi även planerar att bygga fler av under kommande år. Det nya seniorboendet riktar sig till äldre som vill leva ett aktivt och självständigt liv i trygg gemenskap med andra. Här finns 33 moderna lägenheter, men också gemensamma ytor för matlagning, umgänge och aktiviteter, som hyresgästerna själva bestämmer över. En seniorvärd bidrar till trivseln och hjälper till med olika arrangemang.

Nytt utseende på våra fordon för ökad trygghet

Utifrån arbetet med vår nya grafiska profil påbörjades arbetet med att uppdatera utseendet på våra fordon. Igenkänningen av Bostadens varumärke är hög i Umeå och genom att fortsätta vara tydlig, enkel och utstickande blir även bilarna lätta att känna igen. Geometrin och den röda färgen ska bidra till att människor direkt kan se att det är Bostaden som kommer, vilket bidrar till en ökad trygghet på våra områden och bland våra hyresgäster.

Första året med åldersgräns

I likhet med ett flertal övriga allmännyttiga bostadsbolag i Sverige införde Bostaden åldersgräns för bostadskön i januari 2020. Detta för att säkerställa en mer aktiv bostadskö. Numer kan du ställa dig i bostadskön först året du fyller 16. Att vi höjt åldersgränsen på bostadskön underlättar för inflyttande ungdomar att få en lägenhet i framtiden.

Ungdomssatsningen fortsätter

Bostadsmarknaden i Umeå är tuff för ungdomarna att ta sig in på, inte minst när det gäller det första boendet. Bostaden har sedan tidigare öronmärkt 400 lägenheter för ungdomar mellan 18–25 år, vilket resulterat i en halverad kötid på dessa lägenheter.

Under året uthyrdes 43 ungdomslägenheter (jämfört med 11 under 2019). I pågående och kommande nyproduktion öronmärks dessutom tio procent av lägenheterna för unga vuxna. Syftet med öronmärkningen är att korta ned kötiden för ungdomar.

En lysande idé blev verklighet

På Liljansberget installerade en av våra kreativa elektriker belysning som både ser bra ut och lyser upp en annars mörk passage. Nu lyser den uppskattade träbron på området upp och sprider ljus under mörka tider. Initiativet gav mersmak och nu har även ett LED-träd installerats på området. Goda exempel på den insats våra medarbetare gör för att öka trivseln bland hyresgästerna, snygga till på områdena och öka tryggheten.



Nådde vi målen för hyresgäster och marknad?

Andel Umeåbor som är positiva till Bostaden

Våra kontinuerliga varumärkesundersökningar visar att vårt varumärke är starkt och att Umeåborna är positivt inställda till oss. Andelen positiva har ökat från 62 till 64 procent jämfört med föregående år.

Mål: 60 % Resultat: 64 %

Nöjd kundindex

Vårt NKI – Nöjd kundindex – ligger på en fortsatt hög nivå. Resultatet visar att det 2020 hamnade på 74, vilket innebär att 74 procent av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss.

Mål: ≥ 72 % Resultat: 74 %

Digitalisering av tjänsteutbud

I och med att vi genomfört bytet av affärssystem har vi under 2020 också kunnat införa hyresgästinloggning med bank-id, webbaserad felanmälan och digital signering av avbetalningar.

Mål: ≥ 3 st. Resultat: 3 st.

Antal dialogarrangemang med hyresgäster och Umeåbor

2019 kom vi igång bra med skapa dialog med hyresgäster och Umeåbor – insatser som covid-19 i mångt och mycket satte stopp för under 2020. Dialogen har istället fortsatt digitalt, via telefon och våra kvartersvärdar.

Mål: ≥ 5 st. Resultat: 0 st.





Operativa mål

- Korrekta hyresförhållanden
– antal återvunna kontrakt
- Antal integrationsskapande åtgärder per år
- Trygghetsindex
- Energianvändning per kvm
- Minska fossila utsläpp årligen, interna transporter (procent)
- Klimatsmart boende (antal aktiviteter per år)
- Klimatkrav leverantörer (antal upphandlingar)
- Effekttoppar, antal fastigheter (minska CO2-utsläpp köpt energi)

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.



En framtid som håller i längden

Som allmännyttigt bostadsbolag, med 14 558 lägenheter, har vi ett betydande ansvar för vår gemensamma framtid. Tillsammans med våra hyresgäster, samarbetspartners och medarbetare arbetar vi för ett bättre Umeå. Vårt hållbarhetsarbete fortsätter och utvecklas ständigt.

Bostadens hållbarhetsstrategi utvecklas

Som samhällsutvecklare tar vi 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.

2020 inledde vi ett arbete med att vidareutveckla och ta fram en hållbarhetsstrategi som ska underlätta arbetet med att prioritera ännu mer hållbart och förbereda Bostaden för framtidens hållbara samhälle. Bostadens fortsatta utveckling inom hållbarhet kommer ha sin utgångspunkt i av Agenda 2030:s 17 globala hållbarhetsmål, Sveriges strategi för det Cirkulära samhället, samt Umeås lokala miljömål, som uppdaterades 2020.

Som en del i arbetet med strategin har vi under året genomfört en intressentanalys med entreprenörer och samarbetspartners. Detta för att bättre förstå hur de viktar olika hållbarhetsaspekter samt vilka områden de själva prioriterar mest.

Hållbarhetsstrategin planeras att beslutas 2021.

Informationssatsning om byggvarubedömning

Byggvarubedömningen hjälper Bostaden med sakkunniga omdömen kring material och byggvaror ur ett hållbarhetsperspektiv, men också med att föra loggbok för framtida renoveringar. Sedan 2020 bjuder vi in byggansvariga platsorganisationer till mindre seminarium om byggvarubedömningen. Seminarierna hjälper oss säkerställa att försiktighetsprincipen inte faller i glömska och att hållbarhet blir ett tydligare fokus i byggprojekten. Responsen har varit positiv och haft en god påverkan på antalet byggvaror som bedömts hos byggvarubedömningen i våra projekt. Under 2020 bedömdes 127 byggvaror med stöd av byggvarubedömningen.

Bostaden fortsätter minska sin klimatpåverkan

De klimat- och miljöprioriteringar som gjorts tydliga i affärsplanen fortsätter att ge effekt. Vi har minskat våra växthusgasutsläpp från interna transporter med personbilar med

cirka 22 procent, och från maskiner och övriga fordon med cirka 45 procent. Bakom denna betydande minskning ligger omställning till biodiesel HVO100, effektivisering och fler elbilar i bruk. Vi arbetar kontinuerligt med att fasa ut fossila fordon ur vår flotta till fördel för mer hållbara alternativ. Vi har även valt att övergå till att tanka våra maskiner med HVO100.

Under året 2020 har vi ökat vår produktion av förnybar energi från våra fem vindkraftverk och solceller på Ålidhem. Investeringar och konverteringar till värmepumpar samt byten till effektivare ventilationsaggregat har i sin tur starkt bidragit till att vår energianvändning har minskat till 130 kWh/kvm, jämfört med 133 kWh/kvm 2019.

Upphandlar hållbarhet

Bostaden har fortsatt ställa hållbarhetskrav i våra upphandlingar. Det rör sig bland annat om klimatkrav, som klimatberäkning i nyproduktion, och krav om socialhållbarhet. Sommaren 2020 arbetade tio ungdomar på Ålidhem för våra upphandlade entreprenörer med att snickra, måla och på andra sätt förfina utemiljön på området. Entreprenörerna får på detta vis möjlighet att inspirera till en karriär inom byggbranschen. Ungdomarna får i sin tur ett arbete, med avtalsenlig lön och utvecklande uppgifter. Projektet med sommarjobbare på Ålidhem pågår under tre år.

Vi har också börjat ställa krav på två plastfraktioner för sortering av byggavfall. På detta vis hoppas vi bättre kunna säkerställa att återvinningsbar plast tas tillvara och inte sorteras ut som brännbart.

Allmännyttans klimatinitiativ

Bostaden ingår sedan 2018 i Allmännyttans klimatinitiativ. Initiativet har högt ställda målsättningar, som att de anslutna bostadsföretagen till år 2030 ska vi vara helt fossilfria och sänka energianvändningen med 30 procent. Bostaden har även valt att inkludera de tre frivilliga fokusområdena Effektoppar och förnybar energi, Krav på leverantörer, samt Klimatsmart boende.

Under 2020 kom den första rapporten, med siffror från 2019. Sammanfattningsvis säger den att:

- Bostadens koldioxidprestanda ligger på 8,1 kg CO₂e/m²A-temp och koldioxideffektivitet på 0,06 kg CO₂e/kWh. Detta baserat på köpt el, fjärrvärme, bränslen, drivmedel och egna solceller (egenproducerad och egenanvänd el från egna solceller inom tomt). Resultatet för koldioxideffektiviteten är bättre än genomsnittet i Sverige, samt bland andra kommunala bostadsbolag i jämförbar storlek.
- Våra hyresgästers klimatpåverkan från hushållsavfallets brännbara sopor, alltså det som kastas i den gröna tunnan, landar totalt på 1 445 ton CO₂e, 96 kg CO₂e i snitt per lägenhet.
- Den använda hushållselen hamnade på en total klimatpåverkan med 4 716 ton CO₂e, cirka 314 kg CO₂e i snitt per lägenhet. Beräkningen baseras på en schablon om 2 400 kWh/lägenhet.
- Inom området mobilitet landar Bostadens hyresgästers klimatpåverkan på totalt 30 937 ton CO₂e och per lägenhet 2062 kg CO₂e. Beräkningen baseras på en schablon och att en boende i hyresrätt kör hälften så mycket jämfört med medelkörsträcken per person i Sverige.

Återbruk vi renovering, ombyggnad och tillbyggnad

2018 valde vi att inkludera frågan om återbruk i våra upphandlingar vid större ROT-projekt för att se om vi kunde tillvarata mer av det material som tidigare kasserats. Kravet har applicerats på Axtorpsvägen, där vi 2020 färdigställde vårt nya seniorboende, samt vid projektet på Pedagoggränd.

Uppskattningsvis återbrukades hälften av den lösa inredningen från Axtorpsvägen, som lampor, tvättställ, omklädningskåp med mera, samt cirka fem hela kök med stommar och luckor. Material som annars skulle ha sorterats ut och kastats. Från Pedagoggränd, Ålidhem, har en stor andel porslin och vitvaror kunnat återbrukas. Det projektet pågår fortfarande.

På tal om återbruk och cirkulär ekonomi har vi 2020 även fortsatt vårt samarbete med Myrorna gällande återbruk av kläder och textilier.

Ett hållbart boende

2020 lade vi grunden för ett nytt projekt med fokus på ett hållbart boende. Syftet är att utbilda och föra dialog med våra hyresgäster om vad ett hållbart boende är, vad de själva kan bidra med och vad vi som hyresvärd kan bidra med. Förhoppningen är att insatserna ska leda till exempelvis att utsorteringsgraden ökar i soprummen, vattenskadorna minskar och att trivseln i miljörummen ökar. Vi satsar på att kunna starta upp de första träffarna under 2021.

Sociala projekt fick en viktig roll

Bostaden har under året fortsatt att stötta kultur- och integrationsprojekt i den mån det har varit möjligt. Pandemin gjorde att många verksamheter fick och kunde ställa om, medan andra fick ta paus. Junis kompiskvällar – där barn och unga är välkomna att leka och umgås – på Ålidhem och Ersboda fick flytta ut och ställa om till mer smittsäkra aktiviteter. Stiftelsen Läxhjälpen kunde inkludera mer distansundervisning parallellt med mindre gruppträffar.

Projektet ”Vara med – ingen ska behöva vara ensam” som verkar för att minska den ofrivilliga ensamheten ställde om sin verksamhet. Under ledning av volontärförmedlingen Tillsammans hjälpte de till att handla eller hämta läkemedel, samt hålla människor sällskap under trygga former eller över telefon. Bostaden har bidragit med att sprida information bland hyresgäster om hur de kan få hjälp, men också vad de kan göra för att bryta ofrivillig ensamhet under ett mycket märkligt år.

Samarbete för integration

I samarbete med ABF initierade vi en matlagningskurs och en odlingskurs. 2020 har kurserna riktat sig till hyresgäster, med ambitionen att skapa en trevlig mötesplats, som ger nya kunskaper och kan bidra till stärkt självförtroende hos deltagarna. Med hänsyn till pandemin har dock endast ett fåtal kurstillfällen kunnat genomföras – vi satsar dock för nya tillfällen under 2021. Vi kommer då också – i fortsatt samarbete med ABF – att starta en grupp som får möjlighet att påverka utemiljön på Östra Ersboda där en ny stor gemensam samlingsplats planeras.

Vi stöttar också föreningen Young Boys som förutom fotbolls-

skola även arrangerade vandringar samt städade busskurer och hållplatser tillsammans med ungdomar. På Ersboda anordnades padel spel för utrikesfödda tjejer av våra kvartersvärdar och Athena ungdomsgård, som vi stödjer, rekryterade ungdomar för att arbeta med rabattskötsel som ett första steg in i arbetslivet.

Insatser för rättvisare uthyrning gav resultat

Bostaden har det senaste året satsat mer resurser för att få ned antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder. Genom studentprövningar samt utredning om olovlig andrahandsuthyrning har vi återtagit 259 hyreskontrakt under 2020. Av dessa gällde 103 olovliga andrahandsuthyrningar och 156 studentprövningar. För oss är det av största vikt att förmedla bostäder på ett rättvist sätt till de som står i vår kö.

Med hänsyn till pandemin har vi också visat överseende, inga hyreskontrakt har sagts upp på grund av exempelvis inställda kurser så länge studieintyg har funnits.

Stärkt trygghet

Genom regelbundna trygghetsvandringar skapar Bostaden områden som ska kännas säkra för dem som bor där. Under hösten 2020 besöktes sex olika områden på Umedalen, Ersboda, Ålidhem, Holmsund och Öbacka. Dessa inspekteras av kommun, polis, BRÅ och hyresgäster för att se vad som kan göras för att stärka tryggheten. Det kan vara belysning som behöver sättas upp i mörka hörn, eller buskar som vuxit och tar för mycket plats och behöver beskäras.

Bostaden har även arbetat med att förbättra miljön i källare och tvättstugor för att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Vi har även inlett ett arbete med att införa 24 timmars låsning av entréer. Sammantaget har våra insatser gett resultat. Från redan höga nivåer förbättrar vi vårt trygghetsindex till 82,5 (82,3).

Ställningstagande mot våld i nära relationer

Statistik visar att var tredje kvinna utsätts för våld någon gång under sin livstid, men mörkertalet är ännu större. Förutom det personliga lidandet för offren kostar det samhället enorma pengar genom sjukvårdskostnader och sjukskrivningar.

Under 16 dagar i slutet av förra året lyste vi upp vårt huvudkontor Moritzska i orange. Detta för att synliggöra vårt ställningstagande mot våld mot kvinnor. Initiativet var en del i den globala kampanjen Orange the world, som bygger på FN:s årliga insatser mot könsbaserat våld. Insatsen ligger i linje med andra engagemang, som vårt samarbete med Polisen och den ideella föreningen Huskurage. Det samarbetet inleddes under 2018 och har fortgått sedan dess. Syftet är att minska våldet i nära relationer hos hyresgästerna – bland annat genom att informera i trapphusen om hur du som god granne kan hjälpa till.



Sammantaget har våra insatser gett resultat. Från redan höga nivåer förbättrar vi vårt trygghetsindex.



Nådde vi målen för hållbarhet och samhälle?

Korrekta hyresförhållanden

Genom studentprövningar samt utredning om olovlig andrahandsuthyrning har vi återtagit 259 hyreskontrakt under 2020.

Mål: > 100 st. Resultat: 259 st.

Integrationsskapande åtgärder

I samarbete med ABF initierade vi en matlagningskurs och en odlingskurs. Vi har också varit med och anordnat padelospel för utrikesfödda tjejer, stöttat föreningen Young Boys verksamhet och arrangemang samt ungdomsgården Athena som hjälpt ungdomar att komma in i arbetslivet.

Mål: 4 st. Resultat: 5 st.

Trygghetsindex

Vi genomför kontinuerliga träffar med Umeå kommun och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden. Under året har vi även kunnat genomföra flertalet trygghetsvandringar och genomfört ett antal trygghetsförbättrande åtgärder.

Mål: > 80 Resultat: 82,5

Energianvändning

Bostaden har fortsatt arbetet med energioptimering, genomfört av våra drift- och energitekniker. Vi har även trappat upp arbetet med ventilationsbyten samt arbetat för effektivare installationer i till exempel tvättstugor och av belysning. Energieffektiviseringen innebär en minskad energianvändning som motsvarar användningen från cirka 200 villor.

Mål: 130 kWh/kvm Resultat: 130 kWh/kvm





Nådde vi målen för hållbarhet och samhälle?

Minska CO2e-utsläpp interna transporter

Vi minskade växthusgasutsläppet från interna transporter (personbilar) med cirka 22 procent, och från maskiner och övriga fordon med cirka 45 procent. 2020 hade Bostaden 24 elbilar i drift.

Mål: 5 % minskning Resultat: 37 % minskning

Aktiviteter för klimatsmart boende

Under 2020 har vi fokuserat främst på kommunikationsinsatser kopplat till klimatsmart boende med hänsyn till pandemin. Vi har även inlett arbetet med en utbildningsinsats, Ett hållbart boende, för genomförande under kommande år.

Mål: ≥ 3 st. Resultat: 0 st.

Klimatkrav i upphandlingar

Vi har bland annat ställt krav på klimatberäkning i nyproduktion och social hänsyn. Vi har även ställt krav att byggrelaterat avfall ska uppgå till max 20 kg per kvadratmeter.

Mål: ≥ 2 st. Resultat: 2 st.

Effekttoppar, antal fastigheter

Under året har vi inlett ett samarbete med Umeå Energi där vi strategiskt ser över och identifierar de fastigheter som är mest lämpade att arbeta med när det gäller effekttoppar. Vi jobbar strategiskt och övergripande med alla fastigheter.

Mål: 5 st. Resultat: 5 st.



Operativa mål

- Pågående nyproduktion av lägenheter, snitt per år över tid
- Antal färdiga planer för befintliga fastighetsområden
- Inflyttning i nyproduktion från andra upplåtelseformer %
- Enkelrum med uthyrningsgrad (procent)
- Tillkommande lägenheter för seniorer med gemensamhetslokal (antal/år)

Strategier

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

Fastigheter

Samhälls- och boendeutveckling för alla

Bostaden verkar för ett bättre Umeå. Det innebär bland annat att vi strävar efter att utveckla bostadsmarknaden och göra Umeå till en attraktiv plats att bo och leva på. 2020 har vi haft pågående nyproduktion av 286 lägenheter och vi har utfört planerat underhåll för cirka 290 miljoner. Ett kvitto på den satsning vi gör på att vara med och bygga ett bättre Umeå.

Fortsatt satsning för Umeås utveckling

Umeå har ambitionen att vara 200 000 invånare till år 2050. För att klara det målet är behovet av bostäder centralt och som allmännyttigt bostadsbolag har Bostaden en viktig roll att spela. Samtidigt vet vi att Bostaden, genom att arbeta med långsiktig och hållbar samhälls- och boendeutveckling är med och verkar för ett bättre Umeå.

2020 tog vi nya steg framåt vid pågående nyproduktioner på Östra Dragonfältet, Västteg och Ålidhem. Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 406,6 (474,6) miljoner kronor. Av investeringarna avsåg 189 (109) miljoner kronor nyproduktion. Under året 2020 har totalt 286 lägenheter påbörjats.

De nya områdena växer fram

Bostadens satsning på Västteg innebär att vi, tillsammans med andra, påbörjar strukturomvandlingen av Teg och bidrar till samhällsutvecklingen, samt bygger för att möta behovet från Umeås allt äldre befolkning. Projektet innefattar attraktiva lägenheter, med inglasade balkonger och tillgång till underjordiskt varmgarage. Här satsas också på en utemiljö full av liv med en vacker innergård som är levande året runt. Vi genomför också satsningar för lägre energiförbrukning, som samkörning av energi med hjälp av geolager och solceller. Det byggs ettor, tvåor, treor och fyror, med fokus på tvåor – varav 10 procent av de 106 moderna hyreslägenheterna tilldelas ungdomar 18–25 år. Projektet på Västteg inkluderar även 137 Seniorboende Plus-lägenheter, samt ett vård- och omsorgsboende med 120 lägenheter, på uppdrag av Umeå kommun.

Under 2020 har Bostaden upphandlat entreprenör för projektet. Befintliga byggnader, som bland annat innefattar en tidigare förskola, har tagits ned och markförberedelser har genomförts. Planerad byggstart är våren 2021, och området beräknas stå klart 2024.

Med de 152 nya lägenheterna planerade på Östra Dragonfältet fortsätter vi vår satsning på hållbart boende, med hus i hög energiklass, solceller samt avloppsåtervinning. De kommande hyresgästerna uppmuntras till en hållbar livsstil med cykelparkering inomhus, en levande utemiljö och generösa inglasade balkonger som kan användas som växthus för den egna stadsodlingen. I upphandlingen av projektet kommer även krav på social hållbarhet att ställas. De nya byggnaderna kommer knyta an till de ursprungliga regementsbyggnadernas samtidigt som de har givits ett modernt uttryck. Totalt är det sex byggnader som uppförs.

I samband med etableringen på Östra Dragonfältet introducerar vi även ett nytt koncept för att underlätta och möjliggöra för hyresgäster att arbeta hemifrån. I ett av husen kommer det finnas möjlighet att boka arbetsrum för den som önskar. Projektet inleddes 2020 med rivningen av befintliga byggnader, byte av ledningar i mark samt markberedning.

Bostaden välkomnar fler seniorer

Under 2020 invigde vi vårt första Seniorboende Plus med 33 nyrenoverade lägenheter på Axtorpsvägen 3, Berghem. Grundtanken med denna boendeform är att erbjuda möjlighet till socialsamvaro för äldre, som en del i arbetet med att möta behovet bland Umeås befolkning. På Axtorpsvägen 3 finns en gemensamhetslokal i bottenplan med kök och lounge samt ett separat aktivitetsrum. Placeringen av loungen bredvid huvudentrén ska uppmuntra till gemenskap. Huset har 5 våningar och består uteslutande av tvårumslägenheter.

2020 omvandlades även lägenheter på Himlastigen 14, Sandahöjd, till till 80 seniorlägenheter med tillhörande gemensamhetslokal.

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

Mer liv, mer Mariehems centrum

Bostaden har under ett antal år arbetat för att utveckla Mariehems centrum. Här planeras också byggnation av seniorboende samt vanliga lägenheter. I området byggs även ett parkeringsdäck med plats för cirka 70 bilar. Byggstart beräknas till 2022 och området beräknas vara klart 2024. Målet är att skapa en tilltalande bostadsmiljö som även stärker området i stort och gör det till en mer attraktiv stadsdel.

Under 2020 färdigställde vi även lokalerna på Mariehems centrum. Tidigare ungdomsgård anpassades till verksamheter som PRO och Frivillig centralen. Lokalerna inrymmer i dag bland annat kafé, gym, kontor och konferensrum. Nyrenoverade och anpassade lokaler erbjöds även till Funktionsrätt, som består av cirka 52 olika föreningar. Befintliga lokalhyresgäster kunde också utöka sitt engagemang på Mariehems centrum genom öppnandet av ett nytt tvätteri.





På Östra Dragonfältet introducerar vi även ett nytt koncept för att underlätta och möjliggöra för hyresgäster att arbeta hemifrån.

Bättre inomhusmiljö och mindre energianvändning

På Stipendiegränd 14 A-H samt Historiegränd 20–22, Ålidhem, har vi renoverat fläktrum och genomfört ett byte av ventilationsaggregat. Insatsen resulterar i bättre ventilation i lägenheterna samt möjlighet att forcera flödet i spiskåpan.

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

Andra utomhusprojekt

På Djupviksgatan 1 A–E och Sandviksvägen 11 A–B, Holmsund har Bostadens genomfört förbättringsarbete genom att riva garage, soprum och förråd. De ersätts med ett större soprum, carportar och ett nytt cykelförråd. Under 2020 har de nya carportarna, med tre nya parkeringsplatser, färdigställts. Hela projektet innefattar också att fler dagvattenbrunnar sätts in samtidigt som marken vid tidigare garage görs om.





Nådde vi målen för fastigheter?

Pågående nyproduktion

Bostaden har under året arbetat aktivt med de planerade nyproduktionerna på Västteg, Östra dragonfältet, Mariehems centrum samt Magistervägen, Ålidhem. I sistnämnda närmar sig nu också slutfas gällande parkeringshuset med 400 platser.

Mål: 180 st. i snitt per år

Resultat: 286 st. pågående

Planer för befintliga områden och fastigheter

Under året har vi nått vårt mål vad gäller planer för befintliga områden och fastigheter.

Mål: 10 st. Resultat: 10 st.

Uthyrningsgrad på enkelrum

Totalt har 97,5 procent av våra enkelrum i studentkorridor varit uthyrda under året, mot 97,4 procent året innan.

Mål: 97 % Resultat: 97,5 %

Tillkommande lägenheter för seniorer

2020 har vi färdigställt den omfattande renoveringen av 33 senior-, numer Seniorboende Plus-, lägenheter på Berghem, samt 80 lägenheter för seniorer på Sandahöjd.

Mål: 80 st.

Resultat: 113 varav 33 Seniorboende Plus

Inflyttning i nyproduktion från andra upplåtelseformer

Under 2020 skedde ingen inflyttning i nyproduktion, endast efter rot-projekt. Resultatet baseras på inflyttning av Seniorboende Plus, Berghem.

MÅL: 30 %

RESULTAT: 12 %





Våra projekt i korthet

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

Nyproduktion

Västteg

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

Bostadstyp: blandade boendeformer

Antal lägenheter: 100 hyresrätter, cirka 140 Seniorboende Plus, 120 platser vård- och omsorgsboende

Byggstart: 2021

Beräknat klart: 2024

Magistervägen, Ålidhem

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 290

Byggstart: 2020

Beräknat klart: 2023

Parkeringshus: 400 platser (färdigt 2021)

Mariehems centrum, Mariehem

Bostadstyp: Seniorboende

Antal lägenheter: 117

Byggstart: 2022

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: 152

Byggstart: 2020

Beräknat klart: 2022



Bild: Västteg



Bild: Östra dragonfältet

Större renoveringar

Pedagoggränd, Ålidhem

Typ av renovering:

Omfattande renovering, bland annat totalrenovering av badrummen. Vi byter även avloppsstammar och fönster, sätter in nya kök och nytt ventilationssystem, drar ny el och fräschar upp trapphuset.

På Pedagoggränd 1 passar vi även på att marknadsanpassa vårt erbjudande och därför konverterar vi enkelrummen till ettor med eget kök.

Etapp 1:

Pedagoggränd 3 A-J, 90 lägenheter.
Färdigt: 2020

Etapp 2:

Pedagoggränd 11 A-K, 105 lägenheter.
Färdigt: 2021
Återställning av mark planeras till våren 2022.

Etapp 3:

Pedagoggränd 1 A-F, konvertering av enkelrum. Färdigt: 2023

Axtorpsvägen, Berghem

Typ av renovering:

Det gamla serviceboendet byggs om till Seniorboende Plus-lägenheter. Vi byggde dessutom till fyra lägenheter. I huset skapar vi gemenskapsytor med gemensamhetskök och aktivitetsrum. Utanför finns en stor balkong som ansluter mot en ny uteplats.

Antal lägenheter: 33

Färdigt: 2020

Östra Norrlandsgatan, Öst på stan

Typ av renovering:

Omfattande renovering där hyresgästerna evakueras. Vi renoverar stammar och badrum, byter fönster, drar ny el, fräschar upp trapphus och källare samt dränerar, bland annat.

Antal lägenheter: 35

Färdigt: 2021 (framflyttat med anledning av covid-19)

Måttgränd, Västra Ersboda

Typ av renovering:

Badrumsrenovering där vi bland annat säkrar upp elen, drar nya rör och renoverar ytskikten. Vi fräschar även upp tvättstugorna och vattensäkrar samt byter blandare i köken.

Antal lägenheter: 84

Färdigt: 2020

Västra Kyrkogatan och Västra Norrlandsgatan, Centrala stan

Typ av renovering:

Stamrenovering där vi byter avloppsrören och fräschar upp ytskikten i badrummen, byter lägenhetsdörrar och fönster, sätter in nytt ventilationssystem, inför portkod, renoverar taket och ser över tvättstugan.

Antal lägenheter: 77

Färdigt: 2020

Häradshövdingegatan, Östermalmsgatan och Norrlandsgatan, Öst på stan

Typ av renovering:

Komplett elrenovering med byte av ledningar, uttag, centraler och strömbrytare.

Antal lägenheter: 80

Färdigt: 2020

Mariehemsvägen, Mariehem

Typ av renovering:

Renovering av elcentraler, ledningar och uttag.

Antal lägenheter: 86

Färdigt: 2022 (framflyttat med anledning av covid-19)

Björnvägen och Rådjursvägen, Marieberg

Typ av renovering:

Omfattande badrumsrenovering. Projektet sker i fyra etapper, med start hösten 2018.

Antal lägenheter: 377

Färdigt: Med anledning av covid-19 har projektet stoppats vid etapp 3 (Björnvägen) för att återupptas under 2021.



Strategier

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

Operativa mål

- Långtidsfrisk (%)
- Sjukfrånvaro (%)
- Medarbetarindex
- Etnisk mångfald
- Könsfördelning (%)
- Medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare (%)

Medarbetare och organisation

Bostadens medarbetare gör skillnad

Våra medarbetare skapar den gemenskap och den kultur som vi på Bostaden vill stå för. Tillsammans bildar vi en organisation som bidrar till ett bättre Umeå. Därför vill vi tillvarata varje medarbetare på bästa sätt.

En arbetsplats som är mer än bra

Vi jobbar med ständiga förbättringar för att våra medarbetare både ska må och trivas bra. Därför genomför vi också regelbundna medarbetarundersökningar som hjälper oss att ta reda på vad som fungerar bra, och vad vi behöver jobba mer med. Under året tog vi hjälp av det globala undersökningsföretaget Great Place to Work för att genomföra medarbetarundersökningen. Förutom att undersökningen ger oss möjlighet att jämföra oss med andra ambitiösa arbetsgivare i Sverige får vi verktyg för att skapa en hälsofrämjande arbetsplats och en helhetsbild över kulturen i organisationen.

2020 belönades vi återigen med certifieringen ”Great Place to Work” – ett kvitto på att våra medarbetare trivs och är stolta över vad vi tillsammans åstadkommer. De känner engagemang i arbetet samt har en sund organisatorisk och social arbetsmiljö. Certifieringen är beviset på att vi fått höga betyg i medarbetarnas utvärdering och visar att vi uppfyller krav på kulturskapande aktiviteter.

För Bostaden är jämställdhet ständigt på agendan

Vårt värdegrundsarbete är ständigt pågående, så att det blir levande och genomsyrar allt som vi gör. Den ska fungera som ett stöd och en ledstjärna som alla våra medarbetare får ta del av.

På Bostaden respekterar vi varandras olikheter och förutsättningar – vi ser det som berikande för verksamheten. Förutom att vi givetvis utgår från diskrimineringslagen har vi vår egen jämställdhets- och mångfaldspolicy. Vår policy är integrerad i verksamhetens alla delar och säger tydligt att våra medarbetare ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter.

Jämställd rekrytering

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

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

Ett arbetsliv som håller

Vi vill ge våra medarbetare förutsättningar för att kunna prestera på arbetet och samtidigt ha en meningsfull fritid. God hälsa och arbetsmiljö är därför grundläggande och något vi under flera år har satsat på. Genom hälsofrämjande insatser, både med inriktning på den psykiska och den fysiska hälsan, vill vi stärka medarbetare och chefer och skapa en arbetsmiljö som präglas av psykosocial och fysisk trygghet.

Som ett led i detta arbete ser vi kontinuerligt över rutiner och översynen för en god och säker arbetsmiljö. Effekten av satsningarna syns i en låg sjukfrånvaro och nöjda medarbetare (NKI). Under 2020 uppdaterade vi även rutinerna för arbeten och tillsyn som görs på höjd.

En lärande organisation i utveckling

Bostaden arbetar aktivt med en kontinuerlig kompetensutveckling, så att våra medarbetare ska ges möjlighet att utvecklas och växa i takt med sin omvärld. 2020 inledde vi året med att genomföra utbildning för kvartersvärdar i praktisk juridik, avflyttningsbesiktning samt stresshantering. Utifrån behov har fallskyddsutbildning, samt grundläggande arbetsmiljöutbildning genomförts.

Av olika anledningar, där pandemin givetvis spelat in, har en del planerade utbildningar fått planeras om till nya datum kommande år.

Kompetensförsörjning

Det är många branscher som söker samma kompetenser och medarbetare som vi, det är en konkurrensutsatt arbetsmarknad. Som en del av vår strategi har vi satsat på internrekrytering. Vi vill ge personer som redan kan och trivs i företaget möjlighet att fortsätta utvecklas och få nya utmaningar. Samtidigt behöver vi komplettera vår redan starka verksamhet med nya förmågor och kunskaper, utifrån behov och den snabba utveckling som sker inom vår bransch.

Under 2020 har vi välkomnat en projektledare inom el, ekonomiadministratör/inkasso, vs-montör samt en drifttekniker. Till sommaren anställdes cirka 65 vikarier, samtidigt som ett 30-tal ungdomar, de flesta i åldrarna 16–17 år, fick feriearbete och hjälpte till med skötsel av utemiljön.

Covid-19 och dess påverkan

Pandemins framfart har påverkat våra medarbetare på olika sätt, men alla har vi påverkats. Genom tydlig information och en snabb anpassning av rutiner och förhållningssätt har vi jobbat för att skapa trygghet. Vi har också

noga och kontinuerligt uppdaterat informationen på vårt gemensamma intranät.

Under året har distansarbetet ökat bland de som har möjlighet att utföra sitt arbete hemifrån. Tekniken och kunskapen fanns – till stora delar – på plats och det som fattats har vi succesivt kunnat komplettera. Utifrån vår verksamhet är det också många som inte kunnat utföra sitt arbete på distans. Därför har vi genomfört en rad åtgärder och anpassat arbetssätt för att minimera risken för smittspridning även i de fall så fysiska möten varit ofrånkomligt.

Vi har under året undvikit alla fysiska möten som inte varit nödvändiga och ställde in de företagsgemensamma aktiviteter där vi annars brukar mötas. Företagskulturen är öppen och på Bostaden uppskattar man att träffas – vilket många också uttrycker att de saknar.

Personalgrupper som vanligen inte arbetar framför datorn har fått bättre anpassad utrustning och har snabbt kunnat lära sig hantera digitala möten.

För att ta vårt ansvar och minska smittorisken valde vi under våren att inte ta emot praktikanter inom verksamheterna.



Nådde vi målen för medarbetare och organisation?

Sjukfrånvaro

Vi har vidtagit en rad åtgärder för att minska risken att smittas av Covid-19 i arbetet, dels med rutiner om hur vi ska förhålla oss till varandra, dels genom information och förhållningsråd för våra hyresgäster. Under 2020 uppdaterade vi även rutinerna för arbeten och tillsyn som görs på höjd.

Mål: < 4 % Resultat: 4,13 %

Medarbetarindex och Medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare

Under året har vi genomfört en medarbetarundersökning tillsammans med Great Place to Work. Undersökningen ger oss en bild av kulturen i organisationen och hur hälsan och arbetsmiljön ser ut. Utifrån resultatet ser vi övergripande att våra medarbetare trivs och är stolta över vad vi åstadkommer. De känner engagemang i arbetet och har en sund organisatorisk och social arbetsmiljö. Glädjande nog har vi återigen belönats med certifieringen ”Great place to work”.

Medarbetarindex: Mål: ≥ 80 % Resultat: 82 %

**Medarbetare som rekommenderar Bostaden:
Mål: ≥ 88 % Resultat: 93 %**

Trovärdighet, Respekt, Rättvisa

2 av de 3 faktorerna Trovärdighet, Respekt, Rättvisa har ökat.

MÅL: ≥ 80 % RESULTAT: 79 % / 82 % / 78 %



Könsfördelning

Vi arbetar aktivt med att förbättra förutsättningarna för jämställdhet inom Bostaden, och i vår bransch i stort. Vårt jämställdhetsarbete styrs, förutom av diskrimineringslagen, även av vår jämställdhets- och mångfaldspolicy. Vi uppnår inte vårt interna jämställdhetsmål för året men har fortsatt vårt förbättringsarbete.

**Mål: 36 % kvinnor, 64 % män
Resultat: 34 % kvinnor, 66% män**

Långtidsfrisk

I februari 2020 utkom tydliga riktlinjer om att stanna hemma vid minsta symtom. Detta samt att majoriteten av medarbetarna inte har möjlighet att utföra sitt arbete hemifrån har påverkat årets resultat.

Mål: > 65 % Resultat: 59 %





Operativa mål

- Direktavkastning marknadsvärdet (%)
- Soliditet (%)
- Förbättring av superdriftnetto/kvm (% per år)
- Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde (%)

Strategier

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

Ekonomi och finans

Vår ekonomi

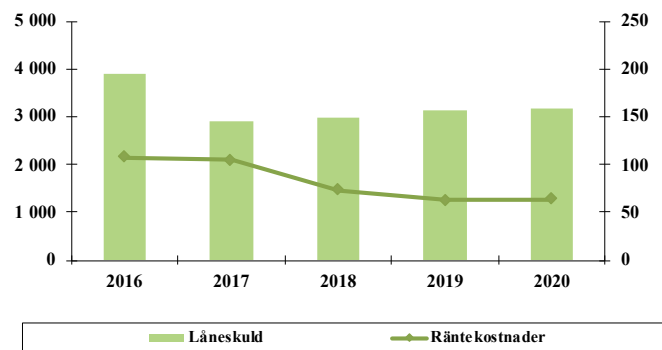
Finansiering

Räntekostnaderna är en av Bostadens enskilt största kostnadsposter och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivataffärer, sker genom Umeå kommuns finansenheter. Företaget följer ramar 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 -64 (-62) mkr. Under året har skulden ökat med 32 mkr, medan den genomsnittliga låneräntan ligger kvar på 2,0 procent. Allt sammantaget har det finansiella nettot ökat med 1,7 mkr.

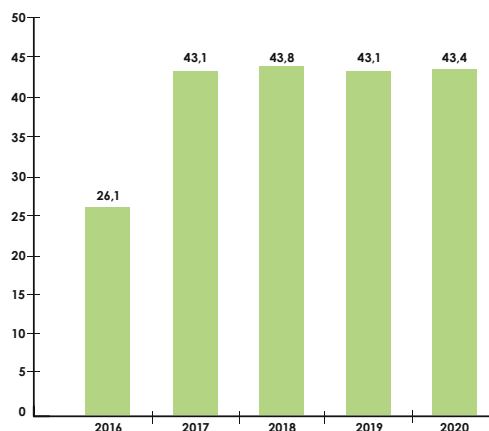
Låneskuld och räntekostnader i mkr



Soliditet

Trots hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder har soliditeten ökat något jämfört med föregående år. Vid årets slut uppgick den till 43,4 (43,1) procent. Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 % av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 24 (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 0 (0) mkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 327 (158) mkr.

Resultat

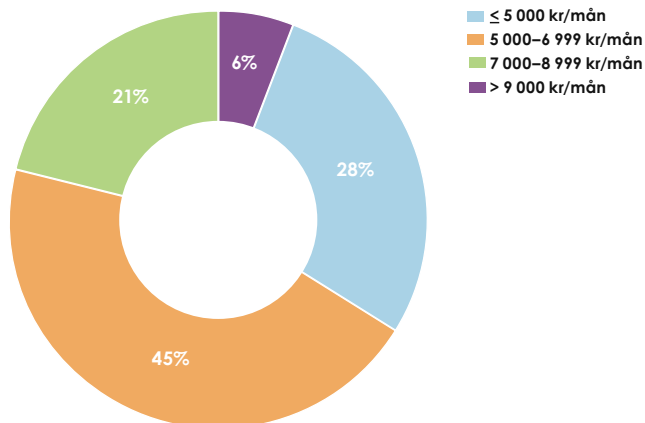
Resultatet efter finansiella poster uppgår till 150,0 (110,6) mkr. Under året har nedskrivningar på fem vindkraftverk gjorts, som belastar resultatet med 8,7 mkr. Resultatet från den operativa verksamheten följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortsatt hög 98,9 (98,9) procent. De totala hyresintäkterna har ökat med cirka 39 mkr. Större delen av ökningen härrör till nytillkomna lägenheter som färdigställts och från resultatet av den årliga hyresförhandlingen. Bostäderna står för 86 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 11 procent.

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

Andel lägenheter utifrån kr/mån grundhyra 2020



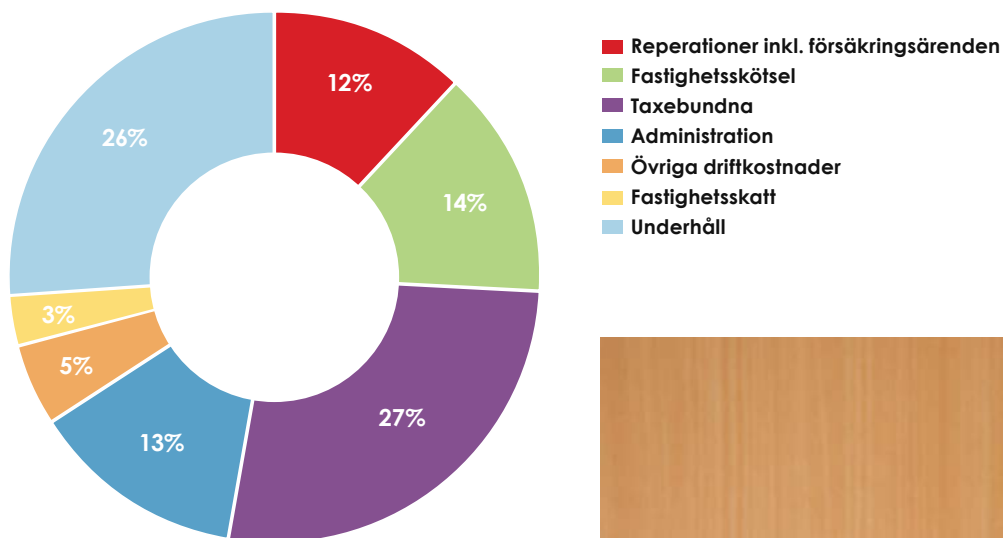
Fastighetskostnader

För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Renoveringsbehovet är stort och vi har ca 35 procent av våra lägenheter som är byggda mellan åren 1965 och 1975. Vi har ökat de nedlagda kostnaderna för det planmässiga underhållet successivt och ligger i år på cirka 320 kr/kvm. I årets underhållsplanering låg mycket fokus på stambyten, men på grund av pandemin fick vi snabbt omprioritera till andra underhålls-

åtgärder. Pandemin har också inneburit att vi inte kunnat genomföra alla åtgärder som var planerade under året.

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har minskat från 478 mkr till 471 mkr och kan framför allt förklaras av minskade kostnader för el och uppvärmning. Taxebundna kostnader inklusive uppvärmning står för cirka 37 procent av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får därför stor genomslagskraft.

Fördelning av drift- och underhållskostnader



Driftnetto

Det operativa driftnettet uppgick till 420 (381) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 38,6 (36,2) procent. Direktavkastningen, dvs driftnettet före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var

3,1 (3,0) procent. Enligt ägardirektivet ska Bostadens långsiktiga direktavkastningskrav på totalt fastighetskapital vara lägst 4 procent under perioden. Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på avkastning över tid. Under den senaste fem årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,8 procent.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 11,3 (12,0) mkr, vilket motsvarar 12,6 (13,4) kr per kvadratmeter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 150,0 (110,6) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet kan förklaras med ökade hyresintäkter samtidigt som förvaltnings- och kapitalkostnaderna ligger kvar på samma nivå som föregående år.

Känslighetsanalys

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

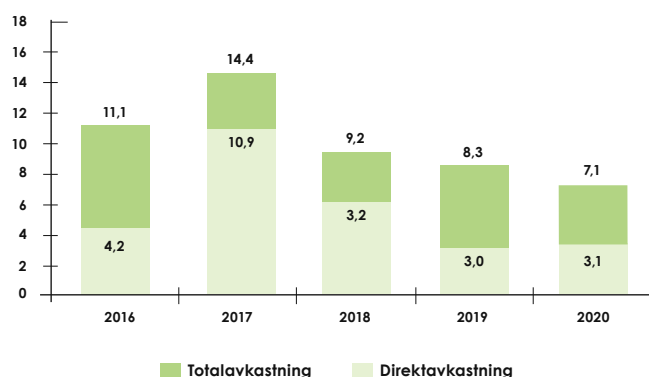
Så här skulle resultatet förändras om en enskild faktor ändras:

	Förändring +/-	Resultat i mnkr
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	9,2
Vakansgrad	0,5 %	5,3
Drift inkl centrala kostnader	3,0 %	14,5
Underhåll	10 kr/m ²	8,9
Räntenivån	1,0 %	9,9

Utveckling av planerat underhåll kr/m²



Avkastning på totalt fastighetskapital %





Nådde vi målen för ekonomi och finans?

Direktavkastning marknadsvärdet

Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på avkastning över tid. Under den senaste fem årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,8 procent.

Mål: 3 % Resultat: 3,1 %

Förbättring av superdriftnetto/kvm

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

Mål: $\geq 0,5$ % Resultat: 7 %

Soliditet

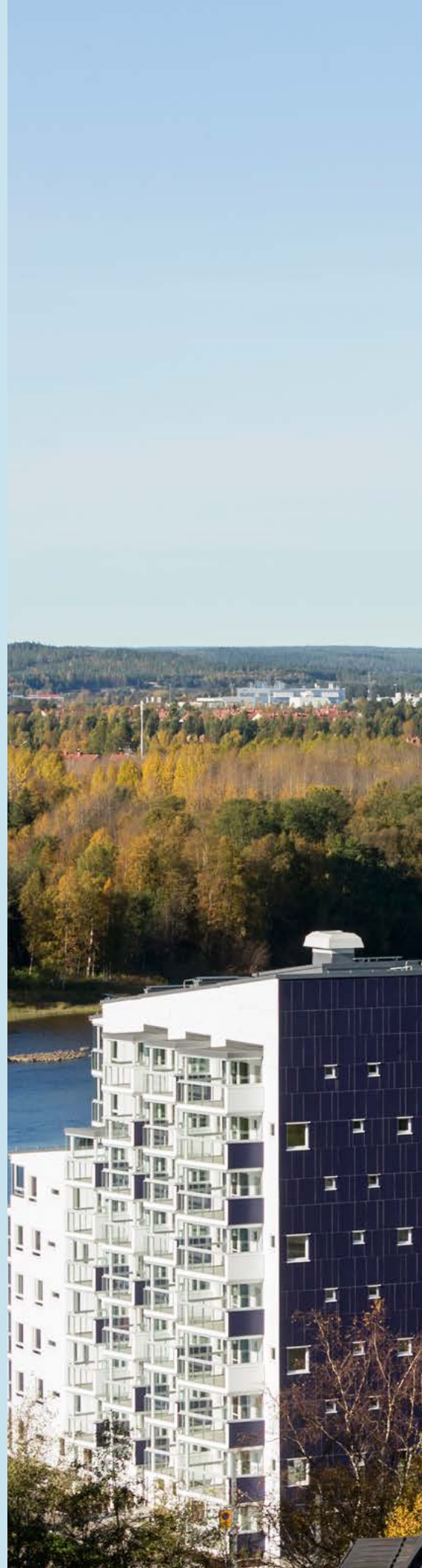
Trots hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder har soliditeten ökat med 0,3 procentenheter jämfört med föregående år.

Mål: ≥ 40 % Resultat: 43,4 %

Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde

Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 procent av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den – i likhet med 2019 – till 24 (24) procent.

Mål: ≤ 50 % Resultat: 24 %







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 mm 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 25 procent av driftkostnaderna och påverkas under året av temperatur och väder. Genom effektiv driftbevakning och med energieffektiviserande åtgärder försöker vi minska beroendet och därmed kostnaderna. Prisrisken som uppstår av svängningar i elpriset har vi begränsat genom ägandet av våra fem vindkraftverk. Genom detta kontrollerar vi ca 65 % av vår elförbrukning.

Extra ordinära händelser

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

Trender

Vi befinner oss i en allt mer 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 rätt bostäder som kan efterfrågas av många. Antal äldre ökar i Umeå i förhållande till antalet unga och personer i yrkesverksam ålder. Det medför en förändrad situation på bostadsmarknaden då äldre i större utsträckning har behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och boendemiljöer. Äldre önskar ofta bo centralt när behov av service och omsorg ökar. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark och framförallt öka för gruppen äldre kommande år. 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 mm. 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 nu med att ta fram en ny hållbarhetsstrategi som kommer att implementeras i vår verksamhet. Det kommer under de närmaste åren att utvecklas hållbarhetsplaner för såväl befintliga som nya bostadsområden och fastigheter. I Umeå finns ett utvecklat hyressättningsystem, som Bostaden använder tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Det innebär möjligheter till en mer differentierad hyressättning som bättre speglar kundernas preferenser. Tydliga förutsättningar för hyressättning minimerar också den kalkylerade risken vid större underhållsåtgärder.

Nyproduktion

Med stigande byggkostnader följer högre hyresnivåer som kan innebära en viss vakansrisk eller intäktsbortfall på grund av högre omsättning av lägenheterna. Det kan påverka marknadsvärderingen negativt och 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 ändringar och tillägsarbeten. Det är viktigt att söka bidrag för att kunna erbjuda en hyresnivå som attraherar en större målgrupp och därigenom minskar vakansrisken i enskilda nyproduktionsprojekt.

Driftkostnader

Driftkostnaderna består till stor del av fastighetsskötsel, reparationer, uppvärmning, el, vatten och renhållning. Det finns en risk att kostnadsökningarna kommer att överstiga de årliga hyresjusteringarna 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. Genom en effektiv driftoptimering och förvaltning, där vi hela tiden utvärderar egna resurser mot köpta tjänster försöker vi möta framtida kostnadsökningar.

Underhåll

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



Hållbarhet och samhälle

Bostadens syn på hållbarhet handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska som ekologiska och sociala perspektiv. 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.

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 och att riskerna som följer hanteras på ett ansvarsfullt sätt.

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

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

Medarbetare och organisation

Genom att styra verksamheten utifrån en gemensam värdegrund och kultur skapas grunden för tillit och förtroende för både ledning och medarbetare. Medarbetarnas kompetens är en avgörande förutsättning för att vi ska uppnå uppsatta mål. Risken är att inte kunna rekrytera eller behålla tillräckligt kvalificerade medarbetare, på grund av en hård konkurrens om arbetskraften. För att motverka detta måste vi ha konkurrenskraftiga 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 delaktig i olika grupper som arbetar för att fler ska utbilda sig till yrken inom fastighetsbranschen och vi har ett inarbetat samarbete med lokala yrkesutbildningar på både gymnasial och eftergymnasial nivå.

Arbetsmiljö

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

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. Under 2020 har IT-driften flyttats från egen regi till en ISO 27001-certifierad partner för att ytterligare öka säkerheten och tillgängligheten för våra informationssystem.

Inköp/upphandling

Genom väl genomarbetade upphandlingsunderlag, systemstöd och kontroll på våra avtal, har vi en effektiv process för inköp och upphandlingar. Brister i rutiner vid anskaffning av varor och tjänster kan leda till dåliga avtal, högre priser och även brott mot LOU. Det skulle innebära stora risker för överprövningar på upphandlingar vilket då medför förseningar och ökade administrations- och konsultkostnader. Varje upphandling genomförs utifrån givna rutiner av en grupp, tillsatt utifrån vilken kompetens som krävs vid varje enskild upphandling.

I reparationsarbeten och entreprenadupphandlade arbeten kontrolleras kvaliteten i de externt utförda arbetena kontinuerligt. Vi har även ett upparbetat samarbete med Umeå Kommuns upphandlingsbyrå, HBV och Sveriges Allmännyttan i dessa frågor.

Oegentligheter

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

Kontrollaktiviteter

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

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

Summering av nyckeltal

MEDARBETARE OCH ORGANISATION	2019	2020	Ja	Nej
Heltid %	92	92		
Deltid %	8	8		
Deltid män %	2,2	4,9		
Deltid kvinnor %	5,4	3,2		
Anställningsform, tillsvidare %	97	97		
Anställningsform, visstid %	3	3		
Medellön, kvinnor, kr/mån	33 335	33 659		
Medellön, män, kr/mån	32 735	33 188		
Sjukfrånvaro %	3,6	4,13		
Sjukfrånvaro män %	3,6	3,74		
Sjukfrånvaro kvinnor %	3,5	4,48		
Sjukfrånvaro tjänstemän %	2,5	3,14		
Sjukfrånvaro kollektiv %	4,2	4,48		
Personalomsättning %	3,9	4,97		
Kollektivanställda %	4,5	4,5		
Tjänstemän %	3,0	5,71		
Medelålder	46	47		
Medeltal antällda	176	180		
Great place to work				
Index trovärdighet %	78	79		
Index respekt %	81	82		
Könsfördelning				
Övergripande	65 % män / 35% kvinnor	66 % män / 34% kvinnor		
Ledning	67 % män / 33 % kvinnor	67 % män / 33 % kvinnor		
Styrelse	36 % män / 64 % kvinnor	36 % män / 64 % kvinnor		
Aktiva åtgärder mot diskriminering			x	
Antal som nyttjat friskvårdstimme	138	131		
Arbetsmiljö- & hälsosfrämjande policy			x	

FASTIGHETER	2019	2020	Ja	Nej
Följer byggvarubedömningen			x	
Giffria lekplatser			x	
Ftalfria mattor			x	
Minskad klimatbelastning från betong			x	
Dialogarbeten			x	
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel, kr	91 207 000	87 252 000		
Reparationer, kr	55 795 000	56 832 000		
Uppvärmning, kr	89 445 000	84 013 000		
El, kr	33 089 000	25 856 000		
Renhållning, kr	17 753 000	16 992 000		
Vatten, kr	39 258 000	39 452 000		
Nya lägenheter i produktion	291	286		

HYRESGÄSTER OCH MARKNAD

	2019	2020	Ja	Nej
Antal lägenheter	14 577	14 558		
Lägenheter till nyanlända (Viva) och Socialtjänsten	44	41		
Lägenheter Socialtjänsten	44	41		
NKI	74	68		
Serviceindex %	84,6	84		
Ta kunden på allvar %	91,9	90,8		
Trygghet %	82,3	82,4		
Utemiljö %	79,4	77,4		
Information om vad som händer i fastigheten, t.ex. renoveringar och nybyggnation %	84,6	84,1		
Marknadsandelar (%) antal hyresrätter som ägs och förvaltas av Bostaden	49	47,6		
Inkassoverksamhet			x	

HÅLLBARHET OCH SAMHÄLLE

	2019	2020	Ja	Nej
Byggvarubedömningen			x	
Energianvändning, förbrukade kWh	137	130		
Källsorterat material i våra soprum och miljöhus (ton)	1 212	1 082		
Växthusgasutsläpp interna transporter (personbilar) kg CO ₂ e	99 079	77 120		*
Växthusgasutsläpp interna transporter (maskiner och övriga fordon), kg CO ₂ e	103 700	56 499		
Vattenförbrukning, m ³	1 400 000	1 500 000		
Produktion av förnybar energi kWh	21 220 000	23 300 000		
Textilier återbruk, kg	54 034	32 992		
Stöd mot vräkning, inkassotjänst			x	
Bosociala mål			x	
Sponsring, kr	1 779 000	1 526 000		
Fördelning kön				
Herr, kr	531 000	358 000		
Dam, kr	243 000	185 000		
Könsneutral, kr	606 000	573 000		
Barn/ungdom, kr	399 000	410 000		
Fördelning idrott, kultur, övrigt				
Idrott, kr	1 016 000	703 000		
Kultur, kr	260 000	85 000		
Övrigt, kr	503 000	738 000		

* Tidigare har vi endast inkluderat koldioxid men i år har vi även inkluderat koldioxidekvivalenter, det vill säga alla växthusgaser från förbränning av fossila bränslen såsom koldioxid, metan och dikväveoxid. I antalet CO₂e har vi också räknat med växthusgasutsläpp från produktionen av fossila bränslen.

EKONOMI OCH FINANS

Se bilaga Finansiell rapport 2020.

Utsikter 2021 och kommande år

Pandemin som under 2020 svepte över oss förändrade våra vanor och beteenden. Den påverkade naturligtvis vår verksamhet, men genomförda omställningar har också medfört en hel del positiva effekter som vi kommer att ta med oss i framtiden. Vi bedömer att vaccineringen kommer att pågå under en stor del av 2021, vilket innebär att vi kommer behöva fortsätta med vårt nya förhållningssätt under stora delar av året. Vår nära dialog med våra hyresgäster kommer därför inte att kunna genomföras som brukligt. Vårt planerade underhåll i lägenheterna får vi skjuta på framtiden och istället planera för underhåll av tak, fasader och gemensamma lokaler. Det kan potentiellt innebära att vi får se en uppgång av vattenskadorna i lägenheterna.

Vi har under 2020 sett en tydlig konjunkturedgång i Sverige och världen till följd av pandemin. Bostadsbranschen har dock utvecklats väl under året och investeringsintresset är fortsatt starkt. Det låga ränteläget och bristen på alternativa investeringar är en av förklaringarna till att kapital söker sig till stabila tillgångar som svenska bostadsfastigheter. Vi bedömer att stimulanserna kommer att fortsätta under kommande år och att det sannolikt kommer att ta några år innan världsekonomin har stabiliserats. Det innebär att vi fortsätter verka i en lågräntemiljö som kommer leda till stabila fastighetsvärden och hög efterfrågan att investera i svenska bostadsfastigheter.

Befolkningsökningen i Sverige under första delen av 2020 är den lägsta på flera år. Efterfrågan på bostadsrätter och villor har ökat och vi lär se en nyproduktionsökning i de segmenten de kommande åren, även i Umeå. Ett ökat behov av bostäder är att vänta, som följd av Umeås fortsatt starka befolkningstillväxt. Vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms även fortsättningsvis som låga.

Umeås höga ambition om att bygga närmare 2 000 bostäder per år ligger kvar. Det målet nåddes inte under 2020, då bostadsbyggandet var på en väldigt låg nivå. Min bedömning utifrån hushållssammansättningen är att behovet är närmare hälften av ambitionen och det kommer Umeås nyproduktion att uppnå de närmsta åren. Kommunen jobbar med flera större planer för bostadsbyggande samt att jag ser fram emot de spännande projekt som Bostaden har på gång. Vi kommer ha pågående nyproduktion av cirka 800 lägenheter i attraktiva lägen under 2021.

Bostaden har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan samtidigt som vår ekonomi har stärkts. Det har gett oss möjlighet att öka vårt planerade underhåll för att klara det framtida underhållsbehovet och samtidigt behålla en hög takt i nyproduktionen efter ägarens målsättning. Att utveckla planer för befintliga bostadsområden och fastigheter är bety-

delsefullt för möjligheten att förtäta genom nyproduktion och söka möjligheten till differentierad standard vid renovering och underhållsåtgärder. Att marknadsanpassa vår nyproduktion för att öka andelen inflyttande från andra upplåtelseformer är en målsättning vi har i affärsplanen i syfte att skapa flyttkedjor. Det innefattar en satsning på nyproduktion för målgruppen äldre i form av trygghetsboenden och seniorboenden.

Vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar företaget tillsammans med hyresgästerna. Våra arbetsgivareerbjudanden 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.

Affärsutveckling inom digitalisering kommer få ökad betydelse i vår verksamhet de kommande åren. Därför är vi medlem i allmännyttans digitaliseringsinitiativ. Det ger oss möjlighet att tillsammans med branschkollegor i landet jobba med affärsutveckling, omvärldsbevakning, tjänsteutveckling och standarder för smarta fastigheter.

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. Vi har genomfört en rad projekt i våra områden som stärker den sociala hållbarheten och det kommer vi de närmsta åren att fortsätta med. Vårt kontinuerliga arbete med att minimera vårt klimatavtryck för kommande generationer har fortsatt under året genom att bland annat delta i Allmännyttans klimatinitiativ. Vår målsättning är att om några år vara helt fossilfria och varje år uppnå en minskad energianvändning. Under 2020 påbörjade vi arbetet med att ta fram en ny hållbarhetsstrategi som kommer att leda oss in i framtidens hållbara samhälle. Vi ser att socialt hållbara bostadsområden, digitalisering och cirkulära affärsmodeller blir betydelsefulla verktyg för att uppfylla vårt samhällsansvar för ett bättre Umeå. Vi ges goda förutsättningar att klara framtida utmaningar och möjligheter genom att integrera hållbarhet i vår affärsmodell.

Vi ska fortsätta med en kundnära serviceorganisation med utvecklad dialog, såväl med hyresgäster som med Umeåborna. Att hålla en god omvärldsbevakning och driva affärsutveckling utifrån verifierade kundbehov är en viktig målsättning för att kunna utveckla företaget.

Års- och hållbarhetsredovisning

Finansiell rapport 2020

Organisationsnummer: 55 65 00-2408





FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostaden i Umeå får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020:

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, Kommunlicens i Umeå AB och AB Bostaden Parkering i Umeå. Den 2 juni fusionerades dotterbolagen AB Lokalen i Umeå, AB Servicebostäder i Umeå och AB Holmsundsbyggnader in i moderbolaget AB Bostaden i Umeå. Verksamheten i koncernen bedrivs inom fem områden, fastighetsutveckling, förvaltning, marknad, lokaler och IT kommunikation.

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

Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 088,9 mnkr jämfört med 1 052,6 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 149,9 (110,6) mnkr.

Resultatet belastas med totalt 8,7 mkr för en nedskrivning av fem vindkraftverk. Finansnettot ligger i nivå med föregående år och uppgick till -63,6 (-61,9) mnkr. Resultat efter skatt uppgick till 104,3 (83,4) mnkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 1 077,1 (959,4) mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 113,1 (84,0) mnkr.

Koncernens egna kapital per den 31 december 2020 uppgick till 2 768 (2 664) mnkr.

Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2020 uppgick till 2 638 (2 378) mnkr.

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

Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 986 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 2,0 (2,0) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 4,9 (5,3) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 26.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 374,5 (316,7) mnkr och från investeringsverksamheten var den -406,4 (-478,5) mnkr. Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december till 326,6 (158,4) 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 14 558 (14 555), varav 2 697 enkelrum.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 124 (1 098) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser för bostadslägenheter. Lokalhyresmarknaden i Umeå kännetecknas av en stark efterfrågan framför allt gällande boende för äldre. Vakansgraden för lokaler är fortsatt mycket låg.

Hyresförhandlingar

Efter strandade förhandlingar med Hyresgästföreningen gick ärendet vidare till Hyresmarknadskommittén HMK, som beslutade att hyrorna ska höjas med i genomsnitt 2,1 procent. Avtalet gäller från och med 1 maj 2020 till 31 mars 2021 på de fastigheter som ingår i förhandlingsordningen. En hyreskalkyl för 2021, gällande bostadslägenheter, överlämnades i början av februari till Hyresgästföreningen och förhandlingarna påbörjades i mitten av februari.

Fastighetsbeståndet

Under året har 35 lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning. I kvarteret Målet, Berghem har ett tidigare serviceboende byggt om till 33 seniorboende pluslägenheter med inflyttning den 18 augusti. På Ålidhem kvarteret Magistern/Preceptorn pågår nybyggnation av 286 bostäder och ett parkeringsgarage, där inflyttning sker i etapper med början under 2021. På Östra Dragonfältet har ett projekt påbörjats med 152 lägenheter fördelat på sex byggnader med fem våningar plus vindsvåning samt ett underjordiskt garage. Första inflyttning beräknas ske i slutet av 2022. På Västteg planeras för cirka 360 bostäder som ska innefatta såväl vård- och omsorgsboende som seniorboende plus och vanliga lägenheter. Husen byggs i 4–6 våningar med underjordiskt garage. Byggnationen startar under 2021 och beräknas stå klart 2024. Under året har en lägenhet och en gemensamhetslokal tillskapats i samband med en ombyggnad till seniorboende på Sandahöjd, kvarteret Drottninggåvan. På kvarteret Professorn, Ålidhem har ett studierum byggts om till en lägenhet.

I Bostaden koncernens projektportfölj ligger drygt 1 100 lägenheter i varierande lägen som i centrala stan, Teg, Ålidhem och Mariehem. Byggstarterna är planerade under de kommande fem åren.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 406,6 (474,6) mnkr. Av investeringarna avsåg 189 (109) mnkr nyproduktion.

Intresseorganisationer

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

Hållbarhetsredovisning

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

Förväntningar om framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inom de närmaste åren ser vi ett fortsatt stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser i några av våra bostadsområden, som byggdes under perioden 1965 – 1975. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark och framförallt 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 kan uppnås. Riskerna bedöms årligen utifrån vilken effekt de har på företagets verksamhet, ställning och resultat. Därefter skapas aktiviteter som prioriteras utifrån en avvägning av sannolikheten att risken ska inträffa och konsekvensen av den.

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

Den finansiella risken hanteras genom Umeå 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.

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.

Femårsöversikt för koncernen

Femårsöversikt för koncernen					
Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, mnkr	1 089	1 053	1 021	1 940	1 048
Resultat efter finansnetto, mnkr	150	111	143	978	184
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	375	317	301	304	376
Skuldsättningsgrad, gånger	1,1	1,2	1,1	1,2	2,6
Soliditet, %	43,4	43,1	43,8	43,1	26,1
Belåningsgrad, %	24	24	24	25	33
Direktavkastning, %	3,1	3,0	3,2	10,9	4,0
Avkastning på eget kapital, %	5,5	4,2	5,7	49,4	13,0
Låneränta vid årsskiftet, %	2,0	2,0	2,4	2,4	2,7
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,0	99,2	99,1	99,5	99,9
Medeltal antal anställda	180	176	178	181	176

Nyckeltalsdefinitioner finns i "Tilläggsupplysningar".

AB Bostaden i Umeå 55 65 00-2408

Styrelsens arbete under 2020

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 sju sammanträden där bland annat affärsplanen, företagets verksamhet och styrelsens arbete följts upp.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	2 021 317 099 kronor
Årets resultat	113 147 630 kronor
Summa vinstmedel	2 134 464 729 kronor

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

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





Resultaträkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
FÖRVALTNINGSINTÄKTER					
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	1	1 055 415	1 016 656	1 055 357	932 716
Övriga förvaltningsintäkter	2	33 467	35 895	21 769	26 695
Summa nettoomsättning		1 088 882	1 052 551	1 077 126	959 411
FÖRVALTNINGSKOSTNADER					
Driftkostnader	3	-470 642	-478 188	-467 759	-465 016
Underhållskostnader	4	-174 491	-171 716	-174 491	-162 682
Fastighetsskatt/avgift		-23 363	-21 717	-23 363	-20 086
Summa förvaltningskostnader		-668 496	-671 621	-665 613	-647 784
Driftnetto		420 386	380 930	411 513	311 627
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen	5	-189 823	-196 312	-189 812	-168 507
Bruttoresultat		230 563	184 618	221 701	143 120
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-11 266	-11 956	-11 251	-11 580
Övriga rörelsekostnader		-5 759	-147	-5 759	-147
Rörelseresultat	7-10	213 538	172 515	204 691	131 393
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11	2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	731	1 175	731	15 471
Räntekostnader	13	-64 317	-63 049	-64 310	-62 900
Finansiellt netto		-63 584	-61 872	-63 577	-47 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		149 954	110 643	141 114	83 966
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	10 989	8 750
Lämnat koncernbidrag		-7 500	-7 000	0	0
Erhållet koncernbidrag		0	0	1 284	750
Återföring från periodiseringsfond		0	0	187	4 620
Avsättning ersättningsfond		0	0	0	-5 785
Resultat före skatt		142 454	103 643	153 574	92 301
Årets skattekostnad	14	-38 133	-20 240	-40 426	-13 762
ÅRETS RESULTAT		104 321	83 403	113 148	78 539

Balansräkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	Noter	20-12-31	19-12-31	20-12-31	19-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15	5 871 783	5 752 848	5 871 783	4 956 558
Pågående ny- och ombyggnader	16	377 325	281 807	377 325	270 906
Inventarier, verktyg och installationer	17	79 340	100 461	79 320	81 606
Summa materiella anläggningstillgångar		6 328 448	6 135 116	6 328 428	5 309 070
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	18	0	0	2 050	5 500
Fordringar i dotterföretag	19	3 711	3 934	3 711	686 934
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	0	220	0	220
Andra långfristiga fordringar	21	3 489	3 261	3 489	3 226
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 200	7 415	9 250	695 880
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 335 648	6 142 531	6 337 678	6 004 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		8 459	6 048	4 874	3 238
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 348	2 116	4 779	11 573
Skattefordran		4 694	14 962	4 741	15 508
Övriga kortfristiga fordringar	22	8 727	11 280	6 361	4 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	12 514	10 123	8 718	5 969
Kassa och bank					
Kassa och bank		2	0	2	0
Summa omsättningstillgångar		35 743	44 529	29 475	40 994
SUMMA TILLGÅNGAR		6 371 391	6 187 060	6 367 153	6 045 944

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		20-12-31	19-12-31	20-12-31	19-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
	24				
Aktiekapital		438 460	438 460	438 460	438 460
Bundna reserver/reservfond				65 000	65 000
Frött eget kapital					
Balanserad vinst				2 021 317	1 795 945
Årets resultat				113 148	78 539
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 329 901	2 225 579	0	0
Summa eget kapital		2 768 361	2 664 039	2 637 925	2 377 944
OBESKATTADE RESERVER					
Periodiseringsfond	25	0	0	45 756	44 780
Akkumulerade överavskrivningar inventarier		0	0	107 628	94 897
Summa obeskattade reserver		0	0	153 384	139 677
AVSÄTTNINGAR					
Övriga avsättningar		1 299	1 140	1 299	1 002
Uppskjuten skatteskuld		188 846	157 496	157 249	103 373
Summa avsättningar		190 145	158 636	158 548	104 375
SKULDER					
Räntebärande skulder					
	26				
Skuld Umeå kommunföretag AB, koncernkonto		3 173 420	3 141 568	3 187 323	3 223 910
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		58 515	74 138	68 515	85 781
Investeringsbidrag		4 360	5 198	4 360	5 198
Skulder till koncernföretag		29 234	37 198	9 764	9 948
Förskottsbetalda hyror		96 265	48 108	96 287	47 138
Övriga skulder		21 841	19 127	21 839	14 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	29 250	39 048	29 208	37 869
Summa skulder		3 412 885	3 364 385	3 417 296	3 423 948
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 371 391	6 187 060	6 367 153	6 045 944

Kassaflödesanalys

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	Noter	2020	2019	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		149 954	110 643	141 114	83 966
Årets skatt, kostnadsförd	14	3 486	2 065	3 994	2 171
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Omklassificering pågående projekt		17 636	8 238	16 518	7 721
Periodisering av avsättning		159	155	297	129
Ersättning brand		0	-15 880	0	-15 880
Avskrivningar	5, 6	189 825	196 314	189 814	168 509
Realisationsvinst/förlust		5 794	147	5 794	147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		366 854	301 682	357 531	246 763
Förändringar i rörelsekapital:					
Förändring av fordringar		-1 480	8 586	146	6 446
Förändring av skulder		9 148	6 426	29 935	-26 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten		374 533	316 694	387 612	226 794
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Fastigheter och inventarier	15-17	-406 587	-474 359	-406 587	-413 102
Försäljning av anläggningstillgångar		0	0	-631 068	0
Förändring av långfristiga fordringar		215	-4 190	686 630	-4 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-406 372	-478 549	-351 025	-417 305
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning/minskning av fastighetslån		31 852	161 853	-36 587	190 509
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		31 852	161 853	-36 587	190 509
Årets kassaflöde		2	-2	0	-2
Likvida medel vid årets början		0	2	0	2
Övertagande via fusion		0	0	2	0
Likvida medel vid årets slut		2	0	2	0
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		326 580	158 432	312 677	76 090
Disponibel likviditet vid årets slut		326 580	158 432	312 679	76 090
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD					
Räntebärande skulder		-3 173 420	-3 141 568	-3 187 323	-3 223 910
Långfristiga fordringar		7 200	7 415	9 250	695 880
Likvida medel		2	0	2	0
Räntebärande nettolåneskuld		-3 166 218	-3 134 153	-3 178 071	-2 528 030
OPERATIVT KASSAFLÖDE					
Rörelseresultat		213 538	172 515	204 691	131 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		213 414	188 974	212 423	160 626
Förändringar i rörelsekapital		7 668	15 012	30 081	-19 969
Kassaflöde före investeringar		434 620	376 501	447 195	272 050
Investeringar		-406 587	-474 359	-406 587	-413 102
Operativt kassaflöde		28 033	-97 858	40 608	-141 052

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	438 460		2 154 787	2 593 247
Årets resultat			83 403	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Förändring på grund av ändrad skattesats			-12 611	
Summa värdeförändringar	0	0	-12 611	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägartillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2019	438 460	0	2 225 579	2 664 039
Ingående balans per 1 januari 2020	438 460	0	2 225 579	2 664 039
Årets resultat			104 321	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Omklassifiering av ersättningsfond			0	
Summa värdeförändringar	0	0	0	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägartillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2020	438 460	0	2 329 900	2 768 360

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	438 460	65 000	1 719 156	76 790	2 299 406
Disposition av föregående års resultat			76 790	-76 790	
Årets resultat				78 539	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	1 795 946	78 539	
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägartillskott			0	0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2019	438 460	65 000	1 795 945	78 539	2 377 944
Ingående balans per 1 januari 2020	438 460	65 000	1 795 945	78 539	2 377 944
Disposition av föregående års resultat			78 539	-78 539	
Årets resultat				113 148	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	2 021 317	113 148	2 637 925
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägartillskott				0	0
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	0
Utgående balans per 31 december 2020	438 460	65 000	2 021 317	113 148	2 637 925

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper

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

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

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Koncernbidrag redovisas numera över resultaträkningen.

Intäktsredovisning

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

Elcertifikat/kvotplikt

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

Koncernbidrag/aktieägartillskott

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

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

Skatt

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

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

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

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

Koncernredovisning

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

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egna kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling.

I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten, inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

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

Byggnader

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Avsättningar

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

Leasing

Leasingtagare

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

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

Leasinggivare

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet %

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

Eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning

Drifnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

Belåningsgrad

Lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Noter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 1 HYRESINTÄKTER	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter				
Bostäder	920 369	895 450	920 369	880 647
Lokaler	121 124	103 831	121 124	33 724
Övrigt	25 606	28 743	25 511	28 253
Avgår outhyrt objekt				
Bostäder	-9 247	-7 106	-9 247	-6 362
Lokaler	-1 043	-2 020	-1 043	-1 675
Övrigt	-1 394	-2 242	-1 357	-1 871
Summa	1 055 415	1 016 656	1 055 357	932 716
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Övriga intäkter	33 106	29 660	21 408	20 460
Ersättning brand	0	5 801	0	5 801
Realisationsresultat	361	434	361	434
Summa	33 467	35 895	21 769	26 695
NOT 3 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	56 832	55 795	56 832	51 953
Skötsel	87 252	91 207	87 252	88 808
Taxebundna kostnader	82 299	90 096	82 299	83 851
Uppvärmning	84 013	89 445	84 013	83 205
Lokal administration	92 079	89 561	91 661	88 736
Blockhyra Holmsundsbyggnader	0	0	0	0
Övriga driftkostnader	68 167	62 084	65 702	57 963
Summa	470 642	478 188	467 759	465 016
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat lägenhetsunderhåll	43 967	46 570	43 967	45 777
Övriga underhållsåtgärder	130 524	125 146	130 524	116 905
Summa	174 491	171 716	174 491	162 682
NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN				
Byggnader	166 731	156 807	166 731	135 945
Nedskrivning av vindkraftverk	8 717	24 485	8 717	19 588
Inventarier	14 375	15 020	14 364	12 974
Summa	189 823	196 312	189 812	168 507
NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
Administrationskostnader	11 042	11 773	11 042	11 462
Kostnad för revisionsarvode	200	160	185	95
Kostnad för lekmanrevisor	22	21	22	21
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	2	2	2	2
Summa	11 266	11 956	11 251	11 580
NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT	2020		2019	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	176	34 %	179	35 %
Dotterbolagen	0	0 %	0	0 %
Koncernen totalt	176	35 %	179	35 %
Medelantalet anställda i koncernen	180		176	

Företagsledningen består av 4 män och 2 kvinnor. Styrelsen består av 4 män och 7 kvinnor.

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Löner och andra ersättningar till vd och styrelse	2 432	2 291	2 432	2 291
Pensionskostnader till vd	639	613	639	613
Löner och andra ersättningar till övrig personal	75 736	73 890	75 736	73 890
Pensionskostnader till övrig personal	8 306	8 224	8 306	8 224
Sociala kostnader	23 874	23 976	23 874	23 976
Summa	110 986	108 994	110 986	108 994

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till vd, förutom lön under uppsägningstiden (12 månader), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelstiffelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 4 996 (4 884) tkr.

NOT 9 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	0	62	0	20
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	42	0	42
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	191	93	177	41
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	100	35	100	35
Summa	291	232	277	138

NOT 10 OPERATIONELL LEASING

Leasingtagare				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	2 550	2 390	2 550	12 890
Mellan ett och fem år	1 083	1 156	1 083	1 156
Senare än fem år		270		270
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	3 633	3 816	3 633	14 316
Leasinggivare				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	110 904	115 564	110 904	43 186
Mellan ett och fem år	307 328	308 850	307 328	123 114
Senare än fem år	114 810	118 481	114 810	23 690

NOT 11 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntor på bankmedel	388	356	388	15 451
Övriga ränteintäkter	71	819	71	20
	272	0	272	0
Summa	731	1 175	731	15 471

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader för koncerninterna lån	63 291	61 916	63 291	61 916
Övriga finansiella kostnader	1 026	1 133	1 019	984
Summa	64 317	63 049	64 310	62 900

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
--	-----------	--	--------------	--

NOT 14 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

	2020	2019	2020	2019
Skatt avseende taxerad inkomst	-6 792	-2 554	-6 780	-19
Skatt avseende tidigare taxering	10	0	7	0
Uppskjuten skatt	-31 351	-17 686	-33 653	-13 743
Skatt enligt resultaträkning	-38 133	-20 240	-40 426	-13 762

Avstämning effektiv skatt

Resultat före skatt	142 454	103 643	153 574	92 301
Skatt enligt gällande skattesats 21,4 %	-30 485	-22 180	-32 865	-19 752
Andra icke avdragsgilla kostnader	-2 107	-5 372	-1 946	-4 324
Ej skattepliktiga intäkter	50	152	50	99
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	-1 227	-910	-1 227	-1 199
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnader	29 446	26 287	29 446	25 506
Förändring uppskjuten skatt	-31 351	-20 541	-33 653	-13 743
Övrigt	-2 459	2 324	-238	-348
Redovisad effektiv skatt	-38 133	-20 240	-40 426	-13 762

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 438 929	7 762 763	7 304 795	6 842 072
Övertagande vid fusion	1 143 919	0	1 143 919	0
Avyttrande vid fusion	-1 143 919	0	0	0
Nyanskaffningar under året	100 070	238 279	100 070	187 855
Omklassificerat från pågående arbeten	191 357	438 211	181 572	275 192
Försäljningar och utrangeringar	-12 083	-324	-12 083	-324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 718 273	8 438 929	8 718 273	7 304 795
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 686 081	-2 529 451	-2 348 237	-2 212 469
Övertagande via fusion	337 844	0	-337 845	0
Avyttring via fusion	-337 845	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	6 323	177	6 323	177
Årets avskrivningar enligt plan	-166 731	-156 807	-166 731	-135 945
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 846 490	-2 686 081	-2 846 490	-2 348 237
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Återföring av nedskrivning	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående planenligt restvärde	5 871 783	5 752 848	5 871 783	4 956 558
Fastigheternas verkliga värde	13 731 000	13 202 100	13 731 000	11 748 200

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

Fastigheternas taxeringsvärden

Byggnadsvärde	7 623 063	7 492 241	7 623 063	7 102 440
Markvärde	3 910 024	3 754 857	3 910 024	3 608 378
Fastigheternas totala taxeringsvärde	11 533 087	11 247 098	11 533 087	10 710 818

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

NOT 16 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten	281 807	495 018	270 906	331 413
Kostnad under året	304 509	233 238	304 509	222 406
Omklassificerat till byggnader och mark	-191 357	-438 211	-181 572	-275 192
Ombokning	-17 634	-8 238	-16 518	-7 721
Utgående ack. anskaffningsvärden pågående arbeten	377 325	281 807	377 325	270 906

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 17 INVENTARIER	2020	2019	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	389 950	391 264	338 102	339 416
Nyanskaffningar under året	2 008	2 839	2 008	2 839
Övertagande via fusion	37 985		37 985	0
Avyttrande via fusion	-37 985		0	0
Försäljningar och uttrangeringar	-4 397	-4 153	-4 397	-4 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 561	389 950	373 698	338 102
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-265 004	-254 136	-236 908	-228 086
Försäljningar och uttrangeringar	4 363	4 153	4 363	4 153
Övertagande via fusion	-14 264		-14 264	0
Avyttrande via fusion	14 264		0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-14 378	-15 021	-14 367	-12 975
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-275 019	-265 004	-261 176	-236 908
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-24 485	0	-19 588	0
Nedskrivning vindkraftverk	-8 717	-24 485	-8 717	-19 588
Övertagande via fusion	-4 897	0	-4 897	0
Avyttrande via fusion	4 897	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-24 485	-33 202	-19 588
Utgående planenligt restvärde	79 340	100 461	79 320	81 606

	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
NOT 18 AKTIER I KONCERNFÖRETAG	2020			2019	
	Bokfört värde	Justerat eget kapital	Resultat efter finansnetto	Bokfört värde	Justerat eget kapital
Kommunicera i Umeå AB 100 %	2 000	10 481	8 784	2 000	10 481
AB Lokalen i Umeå 100 %	0	0	0	100	117 627
AB Holmsundsbyggnader 100 %	0	0	0	3 200	43 755
AB Servicebostäder i Umeå 100 %	0	0	0	100	8 418
AB Bostaden parkering i Umeå 100 %	50	218	56	50	171
AB Cama i Umeå 100 %	0	0	0	50	41
Summa	2 050			5 500	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 19 FORDRINGAR I KONCERNFÖRETAG	2020	2019	2020	2019
AB Lokalen i Umeå	0	0	0	436 000
AB Holmsundsbyggnader	0	0	0	155 000
AB Servicebostäder i Umeå	0	0	0	92 000
UPAB	3 711	3 934	3 711	3 934
Summa	3 711	3 934	3 711	686 934

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt	0	220	0	220
Summa	0	220	0	220

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Andel i HBV	40	40	40	40
Återbäringsmedel HBV	3 425	3 186	3 425	3 186
Andel i bagarstuga	11	10	11	0
Jämkningsmoms	13	25	13	0
Summa	3 489	3 261	3 489	3 226

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	2020	2019	2020	2019
Fordran skattekotot	6 341	4 557	6 271	4 205
Diverse övriga kortfristiga fordringar	2 386	6 723	90	501
Summa	8 727	11 280	6 361	4 706

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Diverse upplupna intäkter	5 407	3 920	3 251	1 836
Diverse förutbetalda kostnader	7 107	6 203	5 467	4 133
Summa	12 514	10 123	8 718	5 969

NOT 24 EGET KAPITAL

Aktiekapital

43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr

NOT 25 PERIODISERINGSFOND

	2020	2019
Beskattningsåret 2015	21 835	21 780
Beskattningsåret 2016	19 201	19 000
Beskattningsåret 2017	4 350	4 000
Beskattningsåret 2018	370	0
Summa	45 756	44 780

NOT 26 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN

	Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån %
Räntebindning till			
2021	985 664	0,34%	31,1%
2022	71 402	3,63%	2,3%
2023	420 478	1,32%	13,3%
2024	243 401	2,78%	7,7%
2025	304 014	2,03%	9,6%
2026	595 651	1,53%	18,8%
2027	107 262	1,60%	3,4%
2028	345 268	1,73%	10,9%
2029	64 420	1,96%	2,0%
2030	35 860	1,70%	1,1%
Summa	3 173 420	1,96%	100,0%
Varav kortfristig del av långfristig skuld	1 431 212		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 107 262 kr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 3 500 000 tkr varav 3 173 420 tkr är utnyttjat per balansdagen. All bakomliggande upplåning, via Umeå kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020	2019	2020	2019
Sociala avgifter	5 563	4 949	5 563	4 949
Upplupna semesterlöner	9 015	7 822	9 015	7 822
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 672	26 277	14 630	25 098
Summa	29 250	39 048	29 208	37 869

NOT 28 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Fastigo	1 553	1 506	1 553	1 506
Summa	1 553	1 506	1 553	1 506

NOT 29 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2021 överlämnades i början av februari till Hyresgästföreningen. Förhandlingar kommer att påbörjas i mitten februari.

NOT 30 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	2 021 317 099 kronor
Årets resultat	113 147 630 kronor
Summa vinstmedel	2 134 464 729 kronor

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

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

Umeå februari 2021

Margareta Rönngren, ordförande
Anders Sellström, vice ordförande
Leif Lundgren
Mattias Karlsson
Irma Olofsson
Agneta Lundström
Eva Maaherra-Lövheim
Kristina Ahlenius
Bore Sköld
Ylva Lifbom
Anna-Karin Sjöstrand
Jerker Eriksson, verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits mars 2021.
Ernst & Young AB
Joakim Åström, auktoriserad revisor

AB Bostaden i Umeå 55 65 00-2408



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå
organisationsnummer 556500-2408

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–19 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 revisorsed 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. Risker 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 2020 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 tryggt 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå mars 2021
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

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

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

Under året har särskild granskning skett kring samverkan inom koncernen samt en grundläggande granskning av bolaget. Granskningarna har redovisats i separata revisionsrapporter som har sänts till bolagets styrelse. Vi har även träffat bolagets ledning, vid ett flertal tillfällen, och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt bedöma huruvida den interna kontrollen är tillräcklig. Vi har genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2020. Vi har träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämna av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Med utgångspunkt från vår granskning bedömer vi sammantaget att bolagets verksamhet har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt varit ändamålsenlig. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit ändamålsenlig.

Umeå i mars 2020



Per-Erik Ewaldsson
Lekmannarevisor



Ewa Miller
Lekmannarevisor

Fastighetsförteckning

Kst	Fastighet	Byggår	BOSTÄDER											LOKALER		GARAGE		BILPL.		
			Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	
AB BOSTADEN I UMEÅ																				
Berghem																				
27011	Målet 1	55-56	60 421	124 480	30	106	29	6		2	173	9 577,5	55,4	1 088	11	1 438,7	48	613,0	79	
27021	Starten 1	55-56	8 417	44 174	21	30	12				63	3 012,0	47,8	1 060	1	26,5	22	357,0	4	
27033	Loppkastet 6	64/89/2005	135 122	368 854	228	61	75	39			103	506	21 686,4	42,9	1 349	1	41,1			190
TOTALT			203 960		279	197	116	45	0	105	742	34 275,9			13	1 506,3	70	970,0	273	
Böleäng																				
42011	Melonen 4	67-70	85 621	70 253	12	27	17	12			68	4 823,3	70,9	1 252						54
42012	Melonen 1	67	14 660	24 526							0				3	346,5				3
42013	Melonen 3	2013	38 677								0				2	1 334,0				
42021	Kastanjen 2	67/2017	254 705	151 776	52	59	59				170	9 346,4	55,0	1 534	1	409,0				132
42031	Böle 7:26	77/79	5 885	26 368		17	18				35	2 474,1	70,7	836			22	374,0		16
42032	Böle 7:28	77/79	9 598	47 995		30	30				60	4 518,0	75,3	851			31	527,0		31
42033	Böle 7:30	77/79	29 349	72 654		21	42	21			84	7 263,0	86,5	963			8	136,0		69
42034	Böle 7:31	80	29 349	78 088		21	42	21			84	7 263,0	86,5	964			6	102,0		58
42035	Stenfrukten 64	77	800								0				1	544,0				
TOTALT			468 645		64	175	208	54	0	0	501	35 687,8			7	2 633,5	67	1 139,0	363	
Carls hem																				
34031	Börnstenen 81	2018	19 767	6 316							0				1	685,0				8
TOTALT			19 767		0	0	0	0	0	0	0	0			1	685,0	0	0	8	
Centrala stan																				
01011	Ask 2	82	4 843	21 829		20	3				23	1 287,7	56,0	1 252	1	256,8				4
01012	Ask 1	86	4 007	15 199	7	5	1	2			15	932,6	62,2	1 113	2	313,0	8			3
01013	Ask 3	90	9 058	29 533		4	8	4	4		20	1 824,0	91,2	1 149						6
01021	Mejseln 8	84	33 363	100 472	4	46	33	8			91	5 745,2	63,1	1 282	1	108,2	68	884,0		
01031	Verdandi 1	89	9 534	31 026	14	8	6	2			30	1 841,1	61,4	1 233			10	150,0		6
01051	Idun	85	126 065	137 800		20	4				24	1 704,0	71,0	1 110	18	9 554,5	32	413,0		
01071	Hild 5	57	5 766	18 163	2	8	9				19	1 103,2	58,1	1 247	3	86,7				12
01072	Hild 12	72/92	85 272	99 620	52	45	15	1			113	6 254,5	55,4	1 266	7	487,5	45			6
03095	Härmod 10	29/93/97	49 217	66 051	4	13	10	12			39	2 978,5	76,4	1 201	1	350,6	14	91,0		7
03111	Uller 2	89	6 684	18 355	4	3	2	6			15	1 143,0	76,2	1 166	2	113,0	4	57,0		10
TOTALT			333 810		87	172	91	35	4	0	389	24 813,8			35	11 270,3	181	1 595,0	54	
Ersmark																				
24031	Ersmark 31:2	87	8 381	10 531		11	7	4	2		24	1 817,7	75,7	835	1	433,0				27
TOTALT			8 381		0	11	7	4	2	0	24	1 817,7			1	433,0	0	0	27	
Fridhem																				
27201	Trädgården	2000	47 798	87 812	8	28	12	27			75	5 146,3	71,7	1 241			14	224,0		42
TOTALT			47 798		8	28	12	27	0	0	75	5 146,3			0	0	14	224,0	42	
Haga																				
21031	Focken 4	46/75	40 735	39 499		24	8				32	1 904,0	59,5	1 467						16
21032	Focken 5	81/2019	165 407	104 176	19	50	18	9			96	4 863,8	50,7	1 615	12	8 030,6	44	564,0		21
21051	V:a Bäckgården 23	91	35 832	89 000	5	34	33	17			89	6 262,9	70,4	1 141						71
TOTALT			241 974		24	108	59	26	0	0	217	13 030,7			12	8 030,6	44	564,0	108	
Lilljansberget																				
28050	Lyan 1	2006/2008/2015	330 418	552 549	327	376	50	2			755	30 235,4	40,0	1 479			110			149
TOTALT			330 418		327	376	50	2	0	0	755	30 235,4			0	0	110	0	149	
Marieberg																				
25013	Ormslån 28	78	1 030	3 302		4					4	257,2	64,3	1 120						
25014	Ormslån 31	78	3 869	14 127			4	8			12	1 028,4	85,7	1 065						
25015	Ormslån 32	78	1 030	3 153		4					4	257,2	64,3	1 141						26
25016	Ormslån 39	78	5 043	16 761			12	4			16	1 289,2	80,6	1 090						
25023	Grävlingen 20	78	3 189	10 008				8			8	718,4	89,8	1 070						
25024	Grävlingen 23	78	1 132	3 506		4					4	257,2	64,3	1 142						
25025	Grävlingen 26	78	1 095	2 917		4					4	257,2	64,3	1 133						22
25026	Grävlingen 29	78	1 129	3 451		4					4	257,2	64,3	1 134						
25027	Grävlingen 30	78	2 485	8 876			8				8	620,0	77,5	1 102						
25028	Grävlingen 39	78	2 480	8 899			8				8	620,0	77,5	1 097						
25031	Rådjuret 2	78	6 713	16 653		8	4	4			16	1 238,4	77,4	1 059						5
25032	Rådjuret 17	78	8 300	20 461		10	5	5			20	1 548,0	77,4	1 063						12
25033	Rådjuret 29	78	6 713	16 886		8	4	4			16	1 238,4	77,4	1 058						19
25041	Lekatten 25	79	11 207	83 000		21	40	19			80	6 461,4	80,8	1 033						66
25051	Igelkotten 45	79-80	12 253	83 050		19	37	18			74	6 362,2	86,0	990			21	378,0		20
25053	Igelkotten 3	79	17 018	57 357	16	34	11				61	3 860,2	63,3	1 096	1	1 341,0	8	104,0		27
25054	Igelkotten 2	79	8 684	7 282							0				1	321,0				2
25055	Igelkotten 74	79	15 448	89 780	1	58	30	10			99	6 950,1	70,2	996			16	288,0		43
Totalt			108 817		17	178	163	80	0	0	438	33 220,7			2	1 662,0	45	770,0	242	

Kst	Fastighet	Byggår	BOSTÄDER											LOKALER		GARAGE		BILPL.			
			Bokfört rest- värde	Taxe- ringsvär- de	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	En- kel- rum	Antal	Yta	Medel- yta	Års- hyra kvm	An- tal	Yta	Antal	Yta	Antal		
Mariehem																					
26023	Trandansen 3	66	61 167	55 526	24	14	10						48	2 596,1	54,1	1 111	13	3 265,1			47
26030	Tjädevinet 1	65/88	18 606	106 800	15	28	39	16	5				103	8 230,9	79,9	1 017					81
TOTALT			79 773		39	42	49	16	5	0		151	10 827,0				13	3 265,1	0	0	128
Nydalahöjd																					
28011	Drumlinen 1	92	148 871	325 097	6	170	87	45	5	30	343	23 661,9	69,1	1 142	1	17,7					238
28020	Flyttblocket 1	92-93	138 660	323 081	60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 308	2	232,0					269
28030	Rullstenen 1	97	63 175	158 400	137	104	2					243	11 438,9	47,1	1 149						83
TOTALT			350 706		203	502	89	45	5	404	1248	56 970,6			3	249,7	0	0	0	590	
Röbäck																					
43011	Röbäck 30:81	88	47 376	124 702		44	36	40	16			136	11 364,8	83,6	1 039			28	462,0		68
43051	Röbäck 30:118	97	8 628	18 473	4	11	8	3				26	1 772,0	68,2	980						23
TOTALT			56 004		4	55	44	43	16	0	162	13 136,8			0	0	28	462,0			91
Sandahöjd																					
21011	Liden 2	72	5 665									0				2	682,7				
21021	Drottninggövan 1	88	79 946	224 557	6	109	36	45	12			208	15 386,0	74,0	1 159	4	172,5	152	1 729,0		8
21211	Lofoten 87	2015	11 489									0				1	429,2				
TOTALT			97 100		6	109	36	45	12	0	208	15 386,0			7	1 284,4	152	1 729,0		8	
Sandbacka																					
21041	Skogslyckan 7	94	11 290	25 800		27				8	35	1 405,4	42,5	1 253	1	208,3					22
21201	Sandbacken 26	2000	8 817	17 000	5	9	5					19	865,3	49,7	1 336	1	158,1				12
TOTALT			20 106		5	36	5	0	0	8	54	2 270,7			2	366,4	0	0	0	34	
Tomtebo																					
35011	Lyktan 1	97/2001	54 239	104 800	4	68	30	38	6			146	8 828,8	60,5	1 175						88
35021	Alfen 2	92/2019	43 442	71 547	3	29	12	25	4			73	5 902,8	80,9	1 134	3	289,5	39	507,0		30
35031	Gärdsrådet 1	95	41 062	83 400		43	21	38	6			108	6 907,2	64,0	1 113	1	453,6				103
35032	Gärdsrådet 2	95	8 953									0				1	1 854,0				
35041	Sjöjungfrun 1	2000	17 871									0				1	2 976,0				16
TOTALT			165 566		7	140	63	101	16	0	327	21 638,8			6	5 573,1	39	507,0		237	
Tunnelbacken																					
32011	Tunnelbacken 1	54/65	34 987	200 825	68	80	55	14	25			242	15 773,8	65,2	970	3	182,8	47	778,0		130
32015	Tunnelbacken 5	93/94	55 959	124 738	1	72	38	12				123	8 923,8	72,6	1 075			45	585,0		50
32016	Tunnelbacken 4	59/64	32 643	51 000	8	16				163	187	3 707,0	19,8								19
32017	Tunnelbacken 6	63/65	32 092	110 522	45	22	14	28	12			121	8 653,8	73,4	950	2	147,4	40	590,0		69
32021	Karlsborg 1	59/63	6 126	52 115	32	7	14	11	3			67	4 144,5	61,9	948			6	101,0		38
32022	Lustgård 1	62/63	4 547	53 121	7	15		21	7			50	4 299,5	86,0	910			10	166,0		27
TOTALT			166 354		161	212	121	86	47	163	790	45 502,4			5	330,2	148	2 220,0		333	
Umedalen																					
12011	Storhässjan 13	89	4 403	14 448		4		8				12	1 070,0	89,2	868			6	96,0		6
12021	Stugan 9	87	14 223	43 359		16	12	10				38	3 129,0	82,3	893			21	336,0		20
12031	Biskopen 2	91	15 515	27 400	5	26	5	6				42	2 512,2	59,8	1 102						36
12041	Pastorn 2	89	39 121	75 825	5	38	25	5	16			89	7 226,1	81,2	1 034	3	84,6	17	255,0		33
12042	Pastorn 1	2012	9 997									0				1	433,0				
12051	Prosten 2	90	25 090	54 545	4	22	22	9	6			63	5 164,0	82,0	1 022	1	148,7	16	240,0		32
12052	Prosten 1	91	24 934	49 480		30	20	8				58	4 680,0	80,7	1 038						44
12061	Missionären 1	91	44 825	79 000		39	42	15				96	7 650,6	79,7	1 026						84
12081	Skogssnäppan 1	94	32 437	53 800	16	22	14	24				76	5 192,0	68,3	1 045						63
12091	Baldakinen 1	95/96	66 501	136 200		137	18	68				223	12 969,0	58,2	1 024						141
12101	Rödklövern 1	95	3 264	7 390								0				1	476,0				
12201	Smältan 1	92	9 031	22 129		6	6	8				20	1 750,0	87,5	1 023			6	90,0		17
TOTALT			289 341		30	340	164	161	22	0	717	51 342,9			6	1 142,3	66	1 017,0		476	
Väst på stan																					
02012	Pärilan 18	97	9 489	24 600		5	10	2	3			20	1 596,8	79,8	1 126						16
02021	Kärven 10	2011	49 138	58 600	4	14	20	2				40	2 574,2	64,4	1 488	1	401,0				34
02031	Plogen 26	86	14 076	46 200		33		11	1			45	3 305,7	73,5	1 144						32
02041	Hackan 12	60	25 585	45 585	19	6	22	7	4			58	3 556,5	61,3	1 037			23	350,0		16
02052	Bagaren 5	61	4 944	18 665		6	10		1			17	1 260,0	74,1	1 139			5	75,0		7
02071	Slöjdaren 2	78	1 937	11 342		6	1	1	1			9	828,4	92,0	930						7
02091	Sandäkern 4	76/79	41 242		8	26	3					37	2 058,3	55,6	1 120	5	8 744,9				41
11012	Pionen 6	2013	10 011									0				1	433,0				
11021	Dahljan 2	93	14 767	35 475		24	4	4				32	2 066,3	64,6	1 080	2	467,0				24
11061	Kronan 7	95	2 946	7 258		2						2	71,9	36,0	1 217	1	320,4				2
TOTALT			174 135		33	120	70	27	10	0	260	17 318,1			10	10 366,3	28	425,0		179	

BOSTÄDER													LOKALER		GARAGE		BILPL.			
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvärde	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel-rum	Antal	Yta	Medel-yta	Års-hyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	
Västra Ersboda																				
22011	Grädden 1		81 9 581	50 649		12 24	6 6				48	3 931,2	81,9	1 020	1	110,0			45	
22021	Måttet 11		81 6 856	38 400		8 20	4 4				36	2 932,4	81,5	1 037					35	
22041	Osten 3		82 23 168	61 600		14 28	14				56	4 704,0	84,0	1 010					56	
22042	Osten 4		83 35 240	128 000	17 39	71 13					140	9 827,4	70,2	1 007					98	
22051	Prästosten 42		81 16 815	97 041	6 21	42 23					92	7 593,0	82,5	988			1	15,0	66	
22052	Prästosten 45		82 74 582	130 615	4 88	26 14	6				138	9 415,4	69,6	1 064	3	1 360,8	41	738,0	63	
22053	Prästosten 46		95 12 316	10 919							0				3	1 889,0			14	
TOTALT			178 557		27 182	211 74	16 0	510	38 403,4					7	3 359,8	42	753	377		
Älidhem																				
33011	Medicinaren 1	67/96	89 273	339 807	30 155	55 6		541 787	22 900,9	29,1	1 282	3	421,0						144	
33021	Professorn 2		66 23 127	154 858	24 41	42 6		236 349	10 627,8	30,5	1 232	1	64,7			85	1 105,0		1	
33022	Professorn 3	67/96	117 432	201 988	33 36	36 6		388 499	13 197,5	26,5	1 417	3	684,9			77	988,0		22	
33041	Odontologen 3		73 5 732								0	1	1 452,0							
33051	Docenten 1		69 62 093	278 000	32 68	119 18		352 589	21 138,2	35,9	1 158								125	
33060	Preceptorn 2		69 54 892	336 772	10 35	108 10		475 638	20 242,9	31,7	1 205									
33071	Magistern 1	72/2002	119 243	496 983	27 226	84 68	40		445 29 696,9	66,7	1 057	2	177,4						226	
33081	Socionomen 3		73 15 437	114 000	30 34	43 24			131 8 902,3	68,0	991								115	
33082	Socionomen 2		80 49 022	18 000		3 7	5 1		16 1 403,9	87,7	989	4	3 350,0						19	
33084	Socionomen 1	72/92	5 408						0			1	838,7							
33091	Assistenten 1	71/2012	91 384	314 000	81 129	42 67	32		351 21 666,1	62,7	1 127								153	
33101	Amanuensen 1		71 61 744	176 062	40 52	54 30	16		192 13 312,4	69,3	1 047	1	21,1						159	
TOTALT			694 787		307 779	590 240	89 1992	3 997	163 088,9			16	7 009,8	162	2 093,0	964				
Älidhög																				
31011	Kuratorn 1		87 40 214	106 000		68 28	13		17 126	8125,5	64,5	1 120							85	
31012	Kuratorn 3		90 49 476	101 598	33 55	21 4	2		115 7241,7	63,0	1 156	1	165,2						80	
TOTALT			89 689		33 123	49 17	2 17	241	15 367,2			1	165,2	0	0	165				
Öbacka																				
03071	Laxen 43	37/2018	31 409	26 674	7 6	10			23 1 332,3	57,9	1 452								16	
03081	Laxen 37	85-86	100 313	251 114		65 81	43		189 15 821,2	83,7	1 181	3	74,1			186	1 417,0		25	
03082	Laxen 38	85/86	66 445	127 960	6 54	21 20	3		104 7 337,9	70,6	1 264	4	1 169,5						17	
03083	Laxen 45	60/96	31 444	50 169	10 13	10 13	2		48 3 205,7	66,8	1 208					8	155,0		21	
03191	Sågverket 1	2014/2015	308 235	339 526	32 88	100 8			228 14 081,0	62,9	1 674					156	1 905,0		6	
03201	Solvik 1	2010	181 841	223 443	1 98	61 5			165 10 260,2	62,3	1 519					98				
03211	Hunden 11	2011	49 418	56 708		45			45 2 525,7	56,5	1 550					27				
TOTALT			769 106		56 369	283 89	5 0	802	54 564,0			7	1 243,6	475	3 477,0	85				
Öst på stan																				
03011	Ripan 7		83 5 140	23 834	1 17		6		24 1 550,6	64,6	1 167	1	31,9						16	
03021	Tranan 5		82 2 758	13 000	2 9	3			14 836,8	59,8	1 211								8	
03031	Höken 13		64 2 739	27 046	3	6 6	6		21 1 995,0	95,0	979	3	57,0						19	
03032	Höken 15		62 7 560	60 771	11 24	6 15	3		59 4 243,0	71,9	1 038					25	473,0		21	
03041	Mården 12	59/2019	241 432	121 516	23 89	53 12			177 9 446,5	53,4	1 658					71	899,5		50	
03042	Mården 13		57 14 353	19 934	5 4	2 3	3		17 1 084,5	63,8	1 215									
03052	Duvan 16	95/96	27 284	77 000		59 17	6		82 4 740,6	58,1	1 190	1	12,7			15			28	
03101	Tjädern 3		92 3 109	11 350		7 3	1		11 759,0	69,0	1 099								5	
TOTALT			304 375		45 209	90 49	12 0	405	24 656,0			5	101,6	111	1 372,5	147				
Östra Ersboda																				
23011	Byttan 2		82 5 658	25 200		6 12	6		24 1 942,8	81,0	1 015									
23012	Smöret 1		82 18 216	70 952	33 28	10			71 5 416,8	76,3	1 031	1	200,8						1	
23013	Smöret 2		83 24 318	112 000		28 48	29		105 8 562,7	81,5	1 015	1	97,5							
23031	Mjölkten 1		90 45 435	71 245	3 53	28 13	6		103 7 633,3	74,1	1 059	1	106,5						61	
23040	Käret 4		91 87 305	140 229	21 95	44 34	8		202 14 415,2	71,4	1 042	2	368,7						120	
23044	Käret 6		92 55 811	86 662	44 28	28 14			114 9 536,9	83,7	1 006					32	560,0		57	
23045	Käret 5		92 14 427	23 849		24	4 6		34 2 600,1	76,5	1 021					7	105,0		16	
23061	Krukan 19		96 8 919						0			1	567,0							
24071	Skeden 1	2013	9 993						0			1	433,0							
TOTALT			270 081		24 283	188 124	34 0	653	50 107,8			7	1 773,5	39	665,0	255				
UTANFÖR STAN																				
Bullmark																				
53011	Bullmark 4:113		92 5 439	2 987		11 2			13 650,5	50,0	1 055	1	156,4							9
TOTALT			5 439		0 11	2 0	0 0	13	650,5			1	156,4	0	0	9				
Sävar																				
52011	Sävar 3:82	78/79	2 351	6 245		7 7			14 1 054,2	75,3	828								13	
52013	Sävar 3:85		89 7 660	7 515	3 8	2		2	15 1 163,2	77,5	1 007								12	
52021	Sävar 66:123		81 5 769	13 040		10 12	6		28 2 112,0	75,4	1 012								28	
52031	Sävar 19:12		90 12 379	15 790	20 8	4			32 2 551,8	79,7	944								27	
52101	Sävar 10:102		92 9 948	13 100		12 16			28 1 989,2	71,0	876					11			10	
TOTALT			38 107		3 57	45 10	2 0	117	8870,4			0	0	11	0	90				

BOSTÄDER														LOKALER		GARAGE		BILPL.		
Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört rest-värde	Taxe-ringsvär-de	1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok större	En- kel- rum	Antal	Yta	Medel- yta	Års- hyra kvm	An- tal	Yta	Antal	Yta	Antal	
Holmsund																				
61011	Stjärnan 1		72 5 929	34 200	12	24	33	3			72	4 728,0	65,7	942					13	41
61021	Planeten 1		71 3 953	26 000	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	935					10	33
61111	Eriksdal 1	90-91	40 742		17	6					23	1 063,1	46,2	1 002	6	3 632,8				42
62011	Urmakaren 1		88 3 435	5 925	3	9	1				13	774,0	59,5	937						10
62021	Maskinisten 27	71/79/80/92/93	63 120	112 765	24	82	76	22	2		206	14 519,9	70,5	938	2	577,0				167
62031	Briggen 2		82 2 975	9 742		18					18	1 284,2	71,3	771						18
62041	Briggen 6		64 193	4 825	4	4	4				12	668,0	55,7	881			3	48,0		2
62051	Kocken 1		82 911	3 247		6					6	424,8	70,8	764						3
62061	Loke 1		91 2 968	3 195	1	2	3				6	440,6	73,4	832						
62071	Loke 6		91 4 749	4 330		4	4				8	521,2	65,2	989						1
62091	Lotusen 1		94 3 439	3 258											1	642,0				
62101	Fräsaren 1		70 6 822	30 200	22	20	26				68	4 283,8	63,0	856						61
62111	Resedan 3	86/96/98/99	77 981		0	2	20				22	1 240,2	56,4	1 092	10	6 727,0	2			37
62121	Fjällsippan 2	88/2013	26 255	26 800	6	38	2				46	2 883,8	62,7	1 092						15
62211	Västerbacken 2		88 4 128	2 732		12					12	684,0	57,0	872						12
62221	Strandberget 1		88 4 671	2 468		12					12	684,0	57,0	820						12
TOTALT			252 271		98	257	193	28	2	0	578	37 754,6			19	11 578,8	30	48	454	
Obbola																				
63011	Uppfarten 1		71 13 192	22 000	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	927					11	38
63111	Bäcken 3		64 2 117	2 348	4	2	2				8	412,0	51,5	807			4	60,0		2
63121	Bäcken 4		90 10 110	8 056		8	8				16	1 104,0	69,0	992						2
63221	Trappan 4		96 1 497	2 304	4		1	1			6	312,8	52,1	942						
63225	Trappan 7	2010	44 882	28 586		32					32	1 824,8	57,0		1	1 081,9				
63231	Terrassen 1	96/80/87	12 353	16 080	2	26	6	1			35	2 342,1	66,9	936	1	57,5				35
63241	Terrassen 2		91 4 738	5 163	3	4	4				11	733,1	66,6	929						
63251	Skogsängen 15		65 1 020	2 256	4	4					8	408,0	51,0	821					9	4
63261	Skogsängen 14		65 1 856	4 580	4	8	2				14	818,0	58,4	793						4
TOTALT			91 765		30	102	47	5	0	0	184	11 509,8			2	1 139,4	24	60	85	
Summa AB Bostaden i Umeå			5 856 832	9 812 709	1 917	5 173	3 045	1 433	301	2 689	14 558	817 594	0	0	188	75 327	1 886	20 091	5 973	

Kommentar

Statistiken avser endast externt uthyrd fastigheter med färdigställda byggnader.

