



Årsredovisning 2012

 Bostaden

Där du känner dig hemma

”Det känns jättebra med miljötanket som har funnits från början till slut på nya Geografigränd.”

HYRESGÄST



Innehållsförteckning

- | | | | |
|----|------------------------|----|-------------------------------|
| 3 | Det här är Bostaden | 24 | Förvaltningsberättelse |
| 4 | Vd har ordet | 27 | Resultaträkning |
| 6 | Viktiga händelser 2012 | 28 | Balansräkning |
| 8 | Om Bostaden | 30 | Kassaflödesanalys |
| 9 | Våra bostäder | 31 | Noter |
| 15 | Våra hyresgäster | 35 | Förslag till vinstdisposition |
| 16 | Våra medarbetare | 35 | Styrelse och ledningsgrupp |
| 19 | Vårt miljöarbete | 36 | Revisionsberättelse |
| 21 | Utsikt mot 2013 | 37 | Granskningsrapport |
| 22 | Vår ekonomi | 38 | Fastigheter |

Det här är Bostaden

Ägare	AB Bostaden i Umeå är ett helägt dotterbolag till Umeå Kommunföretag AB som även fastställer ägardirektiven. Företaget är ett kommunalt bostadsbolag med en styrelse som utsetts av kommunfullmäktige.
Organisation	Företagets affärsdrivande enheter är; Fastighetsutveckling, Kundservice, Kundcenter och Lokaluthyrning. Kundservice är den största enheten där arbetsledare, kvartersvärdar, lokalvårdare, fastighetsskötare samt reparatörer ingår. I Bostadens stab ingår Kommunikation och marknad, Personal, Ekonomi, IT samt Affärsutveckling.
Fastigheter och marknadsvärde	Bostaden är det största bostadsföretaget i Umeå. Vi äger och förvaltar 188 fastigheter och 15 462 lägenheter, varav 3 181 enkelrum. Total yta 930 839 kvm varav lokalyta 68 201 kvm. Marknadsvärdet 2012 uppgick till cirka 9,5 miljarder kr.
Omsättning	Uppgick 2012 till 944 miljoner kr.
Kunder	72 055 har registrerat en personlig sida hos Bostaden.
Medarbetare	Bostaden hade i slutet av 2012, 177 anställda. Av dessa är 38 procent kvinnor och 62 procent män. Medelåldern är 47 år.
Dotterbolag	AB Bostaden i Umeå är moderbolag i en koncern som omfattar dotterbolagen AB Servicebostäder i Umeå, Kommunlicens i Umeå AB, AB Lokalen i Umeå och AB Holmsundsbyggnader.

Vd har ordet



2012 har för oss varit ett förvaltningens år – ett år då vi kunnat fördjupa, förvalta och förbättra alla utvecklingsområden som vi startat de senaste två åren. Äntligen färdigställdes och invigdes nya Geografigränd. Vi har fått erfarenhet av ett helt år med vindkraft och börjat få grepp om vilka åtgärder som ger mest resultat vid energieffektivisering. Systematiska mätningar utförda av Umeå universitet ger oss bra

underlag. Det arbete som lagts ned på förbättringar i utemiljön under ett antal år syns allt mer tydligt i bostadsområdena. Under året inleddes en genomgång av våra fastigheter som kommer att resultera i en underhållsplan för kommande insatser och prioriteringar.

Under året genomfördes även en marknadsvärdering av hela fastighetsbeståndet som pekar på att företaget vilar på en bra grund, med en värdering som uppgår till cirka 9,5 miljarder kr.

Både medarbetar- och kundundersökningarna bekräftar den känsla som finns – medarbetare som trivs och känner sig delaktiga ger en service och en kundnöjdhet som ligger på höga nivåer. Och vårt eget kvalitetssystem Kosmos har aktiverats och finns nu som ett verktyg att använda för både introduktion, kontroll och uppföljning.

Ett orosmoment är dock utvecklingen av bostadsmarknaden som även i vår kommun lider av att tillgången på hyreslägenheter är för liten. Det finns uppdämda behov inom de ungdomskullar från början av 1990-talet som fortfarande bor kvar hemma. Och det finns ett växande behov av tillgängliga lägenheter för äldre. Båda grupper efterfrågar hyreslägenheter men produktionen av dessa kommer inte igång i den takt som skulle behövas. Bostaden har en andel i bostadsmarknaden som utgör 35 procent, och vi nyproducerar för att täcka det behovet, kopplat till den årliga ökningen av befolkningen i Umeå. 2012 färdigställde vi 143 lägenheter varav 137 på nya Geografigränd. Ett kvarter som avspeglar vår strävan att skapa goda bostadsmiljöer i samklang med de tre hållbarhetsperspektiven.

Resultatet efter finansiella poster 2012 blev 48 miljoner kr och följer den plan som styrelsen antog, med en tydlig satsning på ökat underhåll och renoveringsinsatser. Dessa kostnader har ökat från 117 kr/kvm år 2007 till 192 kr/kvm år 2012 parallellt med en nyproduktion på över 22 300 kvm under denna femårsperiod.

Med våra 177 medarbetare och en effektiv administration är vi väl rustade för att möta de förväntningar som formulerats i Affärsplanen för 2013–2015. Den bygger vidare på vår strategi som utgår ifrån att söka smarta lösningar med långsiktig hållbarhet.

Ann-Sofi Tapani, vd

”Med våra 177 medarbetare och en effektiv administration är vi väl rustade för att möta de förväntningar som formulerats i affärsplanen.”



Viktiga händelser 2012

Flera projekt färdigställdes under 2012 och en hel del intressanta inslag i förvaltningen genomfördes. Här följer en kort sammanfattning av såväl stora som små händelser.

JANUARI

- Januari är en exceptionellt snörik månad och cirka 7 000 timmar läggs på snöröjning och plogning i våra bostadsområden.

FEBRUARI

- Som en del i ett pilotprojekt kan Bostaden erbjuda en av de idag snabbaste bredbandstjänsterna för privatpersoner i Sverige till de som flyttar in på nya Geografigränd.
- I mitten av februari inleds en påbyggnad på befintligt hus med en våning, 13 trygghetsbostäder i Holmsund.
- Medarbetarundersökningen genomförs och NöjdMedarbetarIndex, NMI, ökar från 75 till 78 med en svarsfrekvens på 93 procent.

MARS

- I början av mars invigs den nya friskvårdsanläggningen Ersboda Bad & Gym, som Bostaden byggt inom ramen för utveckling av ett stadsdelscentrum.
- Ytterligare 23 lägenheter släpps för bokning på nya Geografigränd.
- Bostaden smyglanserar live-chatt på webben och erbjuder hyresgästerna möjlighet att ställa frågor om den kommande hyreshöjningen.



Sommarjobbade ungdomar.



Invgång av Vinterträdgården på nya Geografigränd.

APRIL

- Bostadens förhandlingar med Hyresgästföreningen resulterar i en hyreshöjning i två steg under 2012. Den första på i genomsnitt 2,1 procent från 1 april och den andra på cirka en procent från 1 oktober
- Bostadens kvartersvärdar kan nu skicka sms till sina hyresgäster, både till ett helt kvarter och till en särskild trappuppgång.
- Elektronisk tavla monteras i ett av soprummen på Ersboda. Tanken är att den ska vara ett hjälpmedel vid källsortering

MAJ

- Tillsammans med Studieförbundet erbjuder Bostaden möjligheten att odla egna grönsaker i pallkragar utanför kulturhuset Klossen.
- Utvärderingsgrupp som ska testa gränssnitten för Echologen har utsetts och det första testgränssnittet skickas ut.
- Bostaden tillsammans med övriga kommunala bolag satsar cirka 12 miljoner kr på ett nytt forskningssamarbete med Umeå universitet för att utveckla energieffektivare byggnader, grönare teknik och ekonomi.

JUNI

- Bostadens styrelse fattar beslut om att rusta upp Tranbärsvägen 2-4 och att riva Tranbärsvägen 8-12 på Böleäng.
- Bostadens nya företagsreception invigs.

JULI

- Totalt tio ensamkommande flyktingungdomar från flera olika länder hjälper för tredje året i rad till i Bostadens områden på temat "Målning och inoljning".

AUGUSTI

- Ett gemensamt första spadtag för de cirka 220 lägenheterna på Öbacka, tas av Bostaden och NCC. Preliminär inflyttning i början av 2014.
- Gruppbofastad med sex nya lägenheter färdigställs på Umedalen.

SEPTEMBER

- Under tre dagar i september invigs vinterträdgården på nya Geografigränd, Ålidhem.
- Bostaden investerar i fyra nya elbilar. Totalt äger bolaget sju bilar som enbart drivs på el.
- En uppgradering av bredbandsnätet inleds. Målet är att under 2012–2013 kunna erbjuda höghastighetstjänster.

OKTOBER

- Nästa etapp av solcellsutbyggnaden på Hållbara Ålidhem inleds och det står klart att ett av husen också får solceller på balkongerna.
- 1 oktober flyttar hyresgäster in i de sista 40 lägenheterna på nya Geografigränd 2 C och 2 D.
- Bostaden inleder dialog med hyresgästerna på Tranbärsvägen, Böleäng, och utser en ombyggnadskommitté inför de kommande renoveringsinsatserna i området.

NOVEMBER

- Miljökampanjen ”Hur vi äter kakan – och ändå har den kvar” där vi bjuder på kakor och berättar om vårt miljöarbete, inleds.

DECEMBER

- Utvärdering visar att solcellsanläggningarna på Geografigränd producerar mer el på förmiddagarna än på eftermiddagarna. Den nya anläggningen producerar närmare en tredjedel mer el än solcellerna på Pilothuset.
- Årets kundundersökning, besvarad av 4264 hyresgäster, visar att de är fortsatt nöjda med Bostaden. Nöjdhetsindex, NKI, ligger precis som förra året på 70 för hyresgästundersökningen. Anmärkningsvärt är också att NKI för bostadssökande höjdes med två steg från 67 till 69.
- Etapp 1 i ombyggnadsprojektet på Matematikgränd, Ålidhem är i avslutningsfasen. Sammanlagt har Bostaden renoverat 130 lägenheter under året, varav 110 st på Ålidhem.



Första spadtaget för Öbacka, etapp 3.



Solceller på taken på Ålidhem.



Renovering i miljöprogramområdet Ålidhem.

Om Bostaden

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

DET HÄR STÅR VÅR VERKSAMHET FÖR I GRUNDEN

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

ÄGARDIREKTIVEN

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

Utdrag ur ägardirektiven för 2012

- Bostadens främsta uppgift är att vara Umeå kommuns redskap för att utveckla Umeås bostadsmarknad och göra Umeå till en attraktiv bostads-, näringslivs- och universitetsort.
- Bostaden ska bedriva sin verksamhet med långsiktiga hållbara perspektiv och skapa bästa möjliga förutsättningar för kommunens utveckling.
- Bostaden ska drivas enligt affärsmässiga principer.
- Förräntning på marknadsmässigt totalt fastighetskapital ska vara minst fem procent i genomsnitt under perioden (utifrån årlig värdering).
- Soliditeten bör vid slutet av perioden 2015 inte understiga 22 procent.

FÖRETAGETS VÄRDEGRUND

Bostaden är en viktig aktör i samhällsutvecklingen och engagerar sig i frågor för ett långsiktigt hållbart samhälle. Hela verksamheten baseras på bolagets värdegrund som ska synas i hur vi förhåller oss till varandra, både inom bolaget och till kunder och samhället i övrigt. Grundläggande förhållningssätt beskriver vi i fyra punkter:



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



Öppenhet – En förutsättning i alla våra kontakter och relationer internt och externt. Den 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 mår och trivs. Med omtanke ska vi bygga och vårda våra hus utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv.



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



Våra bostäder

Under 2012 färdigställdes bland annat 137 lägenheter samt en vinterträdgård på nya Geografigränd, Ålidhem. I området pågår dessutom ett stort renoveringsprojekt av 405 lägenheter där målet är att energianvändningen ska minska 35–40 procent.

NYPRODUKTION

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Färdigställa 175 lägenheter varav 137 lägenheter i kvarteret Assistenten (Geografigränd), 13 lägenheter i Holmsund, två gruppboenden med sex lägenheter vardera, samt 14 lägenheter i ombyggda lokaler.

Pågående!

Nya Geografigränd, Ålidhem

Under 2012 har 137 nya lägenheter färdigställts i kvarteret Assistenten, Ålidhem. Kvarteret består av fyra hus i tre våningar där drygt 80 procent av lägenheterna är ettor och tvåor med en hyra på mellan 3 366 och 6 786 kr per månad. I kvarteret finns även en samlingslokal i form av en vinterträdgård med plats för totalt 80 personer. Samtliga nybyggnationer i kvarteret förbrukar maximalt 65 kWh/kvm/år.

Gruppboenden

Ett gruppboende med sex lägenheter har under året färdigställts på Umedalen och ytterligare tre boenden med sex lägenheter vardera har påbörjats på Ersboda, Böleäng och Grubbe. Dessa beräknas vara färdiga för inflyttning senast april 2013.

Omvandling av lokal till lägenheter

Strategin att bygga om lokaler till lägenheter där det är lämpligt, har under året resulterat i nio nya lägenheter.

Holmsund

Under året inleddes bygget av ett trygghetsboende i kvarteret Fjällsippan. 13 nya lägenheter, anpassade för seniorer över 70 år, byggs ovanpå ett befintligt hyreshus. Klart för inflyttning februari 2013.

OMBYGGNINGAR

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Hålla en jämn takt på ombyggnadsprojekt i nivån 60–70 miljoner kr per år. Under perioden pågår eller planeras Ålidhem, med förlängd tidplan.

Pågående!

Stort renoveringsprojekt på Ålidhem

Upprustningen av 405 lägenheter på Ålidhem pågår och projektet är uppdelat i fyra etapper med ett slutligt färdigställande 2015. Under januari 2013 färdigställs den första etappen med totalt 110 lägenheter som bland annat innebär att man bytt ut ventilationssystemen och de platta taken.

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Besiktning av kvarteren Melonen och Kastanjen i november 2011 och beslut om åtgärder efter dialog med boende.



Rivning och renovering av Tranbärsvägen

Efter resultatet från en underhållsbesiktning av fastigheterna beslutades att kvarteret Kastanjen måste rivas, medan kvarteret Melonen kommer att genomgå en omfattande renovering. Renoveringen påbörjas under 2013 och färdigställs 2015.

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Tillgänglighetsanpassning och efterföljande analys utifrån rapport 2011.

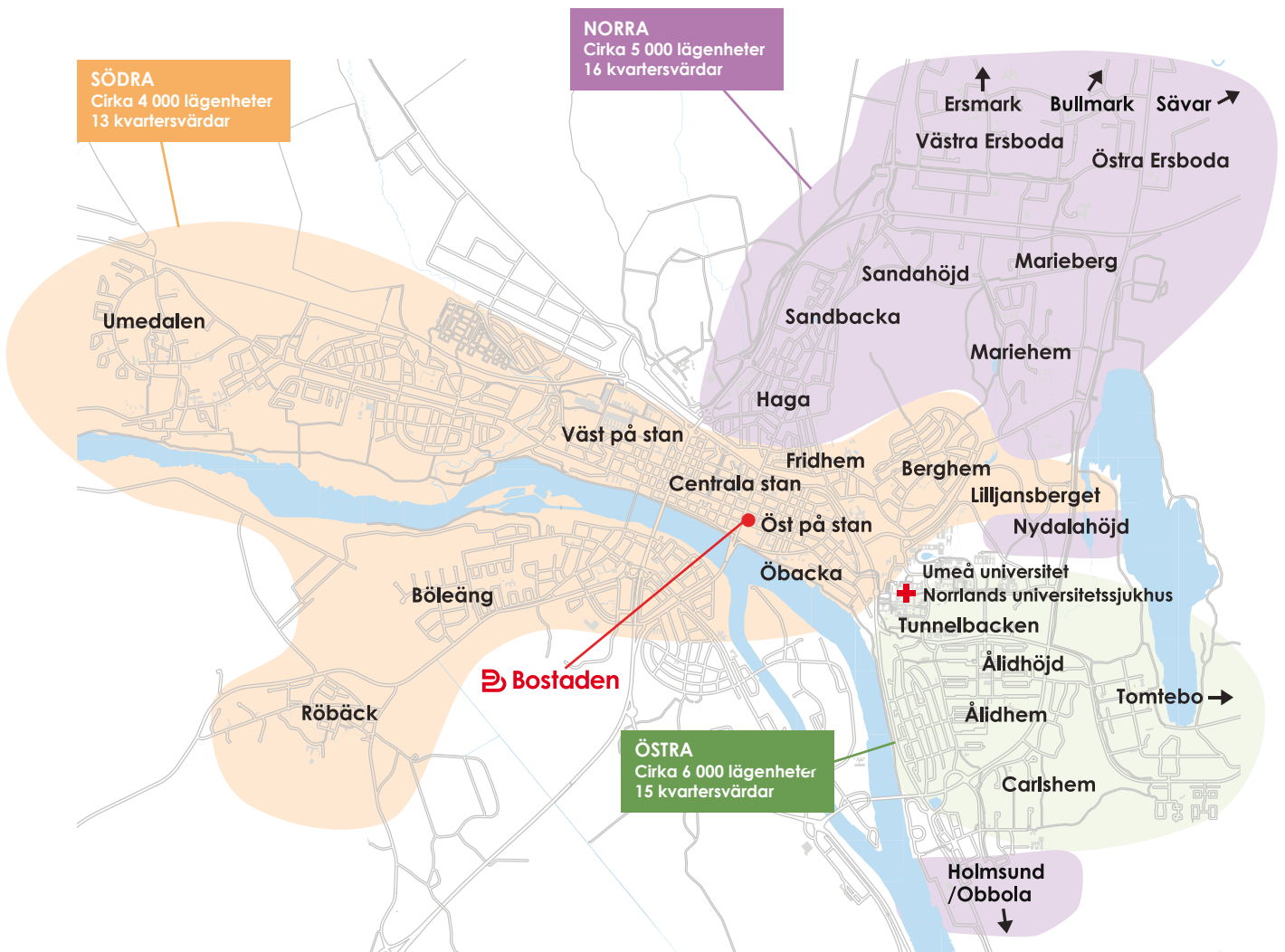


Tillgänglighetsbesiktning pågår

En fördjupad besiktning av tillgängligheten i våra områden har påbörjats och beräknas vara klar under 2013. Vi kommer att koncentrera oss på de enkla åtgärderna först och sedan utreda innan vi utför mer omfattande åtgärder.



Bostadens områdesindelning



MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Uppgradera befintligt bredbandsnät, klart i december 2013.

Pågående!

Bredband med högst tillgänglighet i Umeå

Bostadens bredbandstjänster nyttjas av cirka 12 300 kunder. Vi tar hand om driften av nätet och ansvarar för att upprätthålla hög tillgänglighet. För att kunna erbjuda höghastighets-tjänster på mellan 200 och 1 000 Mbit har en uppgradering av all aktiv utrustning inletts. Den ska vara slutförd under april 2013.

Beställa bredband hos oss är enkelt

Bostadens hyresgäster kan enkelt välja bredband från fem konkurrerande tjänsteleverantörer via Kommunernas webbplats. Tjänsten gör att hyresgästen kommer igång med sin internetanslutning direkt vid inflyttning, och kan överblicka utbud och byta tjänst eller tjänsteleverantör utan ingrepp från Bostadens personal. En unik lösning som Bostaden själv

utvecklat, vilket gör att underhåll och service kan genomföras på ett effektivt sätt, med låga kostnader.

BOENDEINFLYTANDE OCH DELAKTIGHET

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Införa minst en ny möjlighet för hyresgästerna att påverka sitt boende varje år under perioden 2012–2014.

Delaktighet och engagemang viktiga ledord för "Dialog Tranbärsvägen"

Efter beslutet om rivning av kvarteret Kastanjen och renovering av kvarteret Melonen har dialogträffar genomförts med de boende. Under året har en enkät, vars resultat delvis legat till grund för hur man jobbar med projektet, skickats ut och en ombyggnadskommitté bestående av hyresgäster fungerar som ett nav som kan fånga upp idéer från övriga boende i området. Tillvägångssättet ger stora möjligheter till inflytande eftersom dialogen startar innan projektering och upphandling har inletts.

UTEMILJÖER

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Synbart förbättra utemiljöerna i hela beståndet fram till 2014 samt hitta hållbara lösningar utifrån olika förutsättningar i växtlighet, läge och omgivande miljö.

Pågående!

Förbättrad utemiljö ger positiv respons från hyresgästerna

Arbetet med att förnya och förbättra utemiljöerna pågår för fullt, bland annat har många rabatter och planteringar gjorts om och förnyats. I några områden har större insatser gjorts, bland annat trädgallring samt upprustning av uteplatser. Vid Tunnelbacken pågår en större renovering som färdigställs 2013.

På Ålidhem genomförs tillsammans med kulturhuset Klossen ett projekt som innefattar gemensamma försök med stadsodlingar. Vi lägger också stort fokus på våra lekparkar med årliga besiktningar och underhållsätgarder.

TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Resultaten från genomförda trygghetsvandringar ska genomarbetas och åtgärdas till 2015.

Pågående!

Mer ljus ger tryggare hyresgäster

Utifrån underlaget från trygghetsvandringarna 2011 pågår ett projekt för att byta ut stolp- och fasadbelysningar och cirka två tredjedelar är avklarade. Det har satts upp fler fasadbelysningar med förbättrat ljus och stolpbelysningarna har anpassats. Ett omfattande besiknings- och gallringsarbete har även genomförts för att öka tryggheten för hyresgästerna.

VINTERTRÄDGÅRDEN

Branden på Geografigränd 2008 blev, trots de stora skadorna, starten på något nytt. De boende fick genom dialoger stort inflytande över återuppbyggnaden och Vinterträdgården är ett resultat av de önskemålen. Det är bland annat tack vare projektet Hållbara Ålidhem, med ekonomiskt stöd från Delegationen för hållbara städer, som man har kunnat bygga en energisnål mötesplats som i första hand ska användas av de boende.

Vinterträdgården har plats för totalt 80 gäster och är utrustad med hypermodern teknik. Den har Sedumtak och är byggd utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Elen i vinterträdgården produceras av solceller från taket på en intilliggande byggnad och en display visar förbrukning av varmvatten och energi i realtid.

ERSBODA TORG

I början av 2010 inleddes ombyggnaden av huset där bland annat Folkvandervården tidigare huserade. Insatserna på det gamla



Invigning av Vinterträdgården.

västra Ersboda centrum resulterade inte bara i ett namnbyte till Ersboda torg utan blev också ett lyft för området. Alla lokaler har hyrts ut till olika aktörer och torget har återigen blivit en mötesplats för de som bor i området.

Bad och gym för alla

Under året invigdes Ersboda Bad & Gym, den nya friskvårdsanläggningen, som varit efterlängtat av många som bor och arbetar i Ersbodaområdet. Umeå Simsällskap och Tenton är de aktörer som håller till i lokalerna. Anläggningen har en ändamålsenlig bassäng med höj- och sänkbar botten, ett gym och en gruppträningslokal. Utrustningen på gymmet – som liksom badet är handikappanpassat – har stor bredd för att passa alla.

HYRESUTVECKLING

Vår målsättning är att erbjuda prisvärda hyror ur ett konkurrensmässigt perspektiv. Med undantag för de två sista verksamhetsåren har vi jämfört med riksgenomsnittet haft en något lägre hyresutveckling under de senaste tio åren. Det har vi lyckats med tack vare en kostnadseffektiv och kundorienterad organisation.

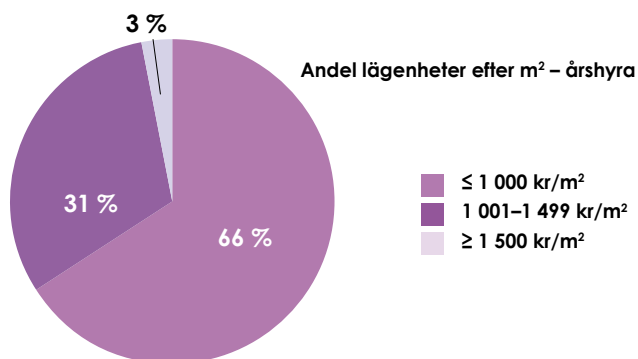
År 2012 höjdes hyrorna med tre procent och 2011 med 2,7 procent. Vår modell för hyressättning, den så kallade Poängen, är ännu mer aktuell idag med tanke på den nya lagstiftningen för kommunala bostadsföretag som innebär att bostadsföretagen ska uppnå en större differentiering av hyrorna, vilka i större utsträckning ska ta hänsyn till bland annat bostadens läge.

HYRESUTVECKLING I PROCENT 2009–2012

ÅR	2009	2010	2011	2012
Procent	3,1	1,6	2,7	3,0

Hyressättningsmodellen har tillämpats i Bostadens fastigheter sedan slutet av 1990-talet och står idag modell för ett flertal företag som inför differentierade hyror.

Cirka 66 procent av lägenheterna i Bostadens bestånd har en hyra på mindre än 1 000 kr per kvm och år.



VÅRA LOKALER

Marknaden för lokaler har varit fortsatt stabil under 2012 med få uppsägningar och omflyttningar. Hyreshöjningarna för merparten av kontrakten följer förändringarna i konsumentprisindex, vilket är normalt. Strategin att bygga om lokaler till bostäder där det är lämpligt, har fortsatt under året och totalt har nio lägenheter färdigställt.

Vi ser en fortsatt stabil efterfrågan på lokaler framöver och Bostaden går in i 2013 i princip helt utan några tomma

lokaler. Hyresnivåerna bedöms plana ut snarare än stiga under de närmaste åren.

RISKKOSTNADER

Glädjande nog har kostnaderna för vattenskador för 2012 minskat med cirka 30 procent jämfört med 2011. För att bevara den utvecklingen är utökade satsningar på fastighetsunderhållet viktiga. Kostnaderna för brandskador ligger på i princip samma nivå som 2011.

ANTAL SKADOR

ÅR	2010	2011	2012
Brand	28	19	21
Vatten	439	404	373
Ansvar	21	24	16
Inbrott	8	19	15
Övrigt	124	118	80
TOTALT	620	584	517

SKADEKOSTNADER TKR

ÅR	2010	2011	2012
Brand	2 555	1 288	1 328
Vatten	17 529	19 724	13 829
Ansvar	60	47	48
Inbrott	19	104	29
Övrigt	1 059	1 757	1 221
TOTALT	21 222	22 902	16 456



Dialog inför renovering av fastigheter på Tranbärsvägen, Böleäng.

MARKNADSVÄRDERING

Bostaden och dotterbolagen utför sedan ett par år tillbaka årligen en värdering av var och en av fastigheterna i beståndet. Marknadsvärdet bedöms för respektive värderingsobjekt utifrån dels verkliga mediakostnader och dels mer schabloniserade kostnader för fastighetsskötsel och administration. Marknadsvärdet för fastigheterna i AB Bostaden i Umeå med dotterbolag bedömdes enligt en auktoriserad fastighetsvärderares undertecknade värdebedömning uppgå till 9,5 miljarder kr vid värdetidpunkten december 2012.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Varje år genomförs en riskanalys vars syfte är att identifiera risker, redovisa hur vi förebygger dessa samt göra avvägningar om det är värt att ta en viss risk för att nå ett specifikt mål för företaget. Vi delar in riskerna i fyra områden.

Omvärldsrisker

Omvärldsrisker är svåra att förhindra men viktiga att ha beredskap för. Vi följer aktivt utvecklingen inom det politiska området när det gäller skatter, avgifter och lagar. För större händelser har vi utarbetat en krisplan och vi deltar även i Umeå kommuns arbete med krishantering.

Finansiella risker

Finansiella risker handlar mycket om likviditet, ränta och kapitalanskaffning men kan även ses som en omvärldsrisk, som den nu pågående finansiella krisen i Europa. Bostadens finansieringsverksamhet regleras i en finansieringspolicy. Kommunens internbank och moderbolaget Umeå Kommunföretag ansvarar för samordningen av kommunkoncernens finansiella verksamhet och en finanskommitté, där vi har två representanter, sammanträder varje kvartal där policy och strategier följs upp.

Strategiska risker

Umeå är en expansiv stad som växer med cirka 800 invånare varje år. Vi måste hela tiden följa befolkningsutveckling, söktryck med mera för att säkerställa att vi bygger rätt typ av bostäder i rätt volym. För att uppnå de planerade volymerna krävs effektiva processer och samarbete med olika aktörer. Ska vi klara våra mål är det viktigt att processerna för plan- och bygglovshandlingarna löper på utan avbrott. Medarbetarnas kompetens är också en viktig förutsättning för måluppfyllelse. För att minimera risken att inte kunna rekrytera eller behålla tillräckligt kvalificerad personal jobbar vi systematiskt med en kompetensförsörjningsplan och strategier för att vara en attraktiv arbetsgivare.

Bostadens miljöarbete ska genomsyra alla verksamhetsgrenar och involvera all personal och våra hyresgäster. Vi har antagit en utmaning att minska energiförbrukningen med



20 procent mellan 2007 och 2016. Vi har dock valt en mer långsiktig strategi – att inte plocka russinet ur kakan – utan istället lägga noggrant balanserade ombyggnadsprojekt där energieffektivisering är en del i den insatsen. Genom det strategivalet kan det finnas en risk att vi inte uppnår energibesparingsmålet 2016, utan några år senare.

Operativa risker

Bostadens IT-säkerhetsarbete omfattar flera komponenter såsom intrångsskydd, viruskydd, rollanpassad tillgång men även en grundläggande säkerhetsgenomgång i samband med nyanställning. Vi har bra rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet med kontinuerliga utbildningar och har delegerat arbetsmiljöansvar till verksamhetscheferna.

Vi värnar om att företaget ska ha ett högt anseende och stort förtroende och för att minimera risken för oegentligheter följer vi löpande upp policyer och riktlinjer. Kontrollaktiviteter, både förebyggande och upptäckande, finns inbyggda i våra system men sker även manuellt. Brister i rutiner vid köp av varor och tjänster kan leda till dåliga avtal, högre priser och även brott mot LOU. Stora risker finns också för överprövningar i upphandlingar vilket medför förseningar och ökad administration. Genom väl genomarbetade upphandlingsunderlag och kontroll på våra avtal försöker vi minimera dessa risker.

”Det vore bra om man kunde källsortera i tvättstugan, det ligger ofta kartonger och plastdunkar i luddkorgen.”

HYRESGÄST



Våra hyresgäster

Bostaden har totalt 15 462 lägenheter. Hos oss bor såväl yngre som äldre, studenter och barnfamiljer.

KUNDNÖJDHET

MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Öka kundnöjdheten ytterligare från NKI 70 år 2011, till NKI 71 år 2012.



Bostaden har nöjda kunder

Årets kundundersökning med syfte att undersöka hyresgästernas upplevelser av Bostaden utifrån olika områden, visar att hyresgästerna blir allt mer nöjda med sitt boende och sin hyresvärd. Mest nöjda är de med Bostadens service och hur de blir omhändertagna som hyresgäster. Årets undersökning besvarades av 4 264 hyresgäster.

Resultat som leder till förbättringar

NöjdKundIndex, NKI, ligger vid den senaste undersökningen på 70 – precis som förra året. Det innebär att 70 procent av hyresgästerna har gett Bostaden betyg fyra eller fem i snitt på en femgradig skala. 76 procent av de som svarat trivs med Bostaden som värd och 74 procent anser att Bostaden tar väl hand om dem som hyresgäster, en höjning med 12 procent jämfört med 2009.

Högre och högre betyg ges till Bostadens kvartersvärdar, kundcenter, reparatörer med flera sett till kompetens och framför allt bemötande.

Resultatet används för att sätta upp tydliga mål i verksamhetsplanen, något som lett till många konkreta åtgärder och förbättringar.

BOSKOLAN

Boskolan på webben ger goda råd och informerar om rättigheter och skyldigheter samt vilka fördelar hyresrätten kan erbjuda. Boskolan har haft knappt 8000 besök sedan starten 2011.

Boskolan finns inte bara på webben, utan årligen genomförs även informationsträffar på gymnasieskolor tillsammans med Hyresgästföreningen.

Under året har Boskolan genomfört sex informationsträffar förutom det arbete som utförs kontinuerligt på SFI (Svenska för

invandrare). Framöver planeras för möten på fler platser. Allt för att bygga goda relationer till blivande hyresgäster.

VÅRA HYRESGÄSTERS ÅLDERSFÖRDELNING

Umeå är en ung stad och det återspeglas bland våra hyresgäster. Omkring hälften är under 30 år, vilket också präglar vår verksamhet, bland annat genom att vi har en stor andel studentboenden i vårt bestånd. Den stora andelen unga bidrar också till att vi har många omflyttningar varje år.

ÅLDERSFÖRDELNING FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Åldersintervall	18–24	25–30	31–54	55–64	65–74	75–
Procent	16 %	32 %	36 %	8 %	4 %	4 %

WEBBASERAT KÖSYSTEM

Bostaden har sedan lång tid ett webbaserat kösystem – tillgängligt dygnet runt och var som helst i världen. När den bostadssökande skapar en personlig sida ges hon eller han möjlighet att följa sina bokningar steg för steg.

Bland avtalen signeras cirka 85 procent elektroniskt och söktrycket på lediga lägenheter har ökat från i snitt 37 st intresseanmälningar per ledig bostad 2011, till 52 st 2012.

Drygt 70 000 har en personlig sida

I snitt ökar Bostadens kundregister med tio kunder per dag och totalt 72 055 hyresgäster och bostadssökande har en personlig sida. Flyttningsfrekvensen har minskat från 23 procent (exklusive studentboende) 2011, till 21 procent 2012. Bland studentbostäder har siffran minskat från 56 procent 2011, till 47 procent 2012.

Två miljoner besök under 2012

Bostadens webb har totalt besökts cirka två miljoner gånger under 2012, och får i snitt 7000 besök varje dag. Det totala antalet besök har ökat med cirka 80 000 från 2011.

ANTAL INTRESSEANMÄLNINGAR PER LEDIG LÄGENHET

LÄGENHETSTYP	MEDELTALENTAL INTRESSEANMÄLNINGAR	18–24 ÅR	25–30 ÅR	31–54 ÅR	55–64 ÅR	65–74 ÅR	75 ÅR+
1:a	69	53 %	28 %	16 %	2 %	0 %	0 %
1:a Senior	6	0 %	0 %	0 %	8 %	32 %	60 %
2:a	66	41 %	28 %	24 %	5 %	2 %	1 %
2:a Senior	10	1 %	1 %	1 %	12 %	35 %	50 %
3:a	50	28 %	27 %	35 %	6 %	3 %	1 %
3:a Senior	9	0 %	0 %	0 %	17 %	48 %	35 %
4:a	45	19 %	25 %	49 %	5 %	2 %	1 %
5:a	34	22 %	19 %	54 %	3 %	2 %	0 %
6:a	48	10 %	19 %	63 %	7 %	1 %	0 %

Våra medarbetare

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



PERSONALIDÉ

Personalens kompetens och arbetssätt är avgörande för hur framgångsrika vi blir i att nå våra mål. Som arbetsgivare vill vi genom tydlighet, öppenhet och delaktighet skapa en arbetsmiljö som ger arbetsglädje, sammanhang och mod att våga se saker ur nya perspektiv. Vi tror att medarbetare växer och utvecklas genom att ges frihet att agera under ansvar.

ORGANISATION

Bostaden har en decentraliserad organisation där närheten till kunderna är prioriterad. De dagliga kontakterna med hyresgästerna sker främst via kvartersvärdarna. Den decentraliserade organisationen förutsätter tydliga mandat. Då kan medarbetarna självständigt utifrån bolagets inriktning och regelverk forma sitt arbete med hyresgästernas bästa i fokus.

En översyn av organisationen har lett fram till förändringar av namn på enheter och befattningar för att bättre återspegla deras funktioner. Kundcenter, som har varit en egen enhet, ingår nu i Kundservice, vilket innebär att all kundnära verksamhet är samlad där.

Då stora delar av fastighetsbeståndet är miljonprogramsområden står verksamheten inför omfattande renoveringsbehov. Därför har en ombyggnadsvärd tillsatts för att bättre möta berörda hyresgäster.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

Årligen genomförs en medarbetarundersökning. Svarefrekvensen för 2012-års undersökning låg på 93 procent och hade ett nöjd medarbetarindex på 78. Ett bra resultat som ligger över jämförande organisationer på samtliga indexområden.

Resultatet visar på ett stort engagemang och ansvarstagande i arbetet, att bolaget har starka värderingar och ett gott ledarskap. Fokus från föregående undersökning har varit att förankra målen i organisationen och utveckla ledningssystemet med processbeskrivningar. Det syns också i resultatet då tydliga mål och effektiva arbetsrutiner nu är starka områden. Områden som vi måste förbättra är att visa varandra uppskattning och bekräftelse samt delar av den fysiska arbetsmiljön. Vi vill även bli bättre på att ta tillvara medarbetarnas idéer och förslag, vilket har förverkligats i förbättrings- och avvikelssystemet, FAS, som sätts under året.

Resultatet ligger till grund för handlingsplaner som upprättas såväl på organisationsnivå som för respektive arbetsgrupp.

KOMPETENSUTVECKLING

För att Bostadens medarbetare ska kunna ta ansvar och utveckla sig själva och verksamheten krävs kontinuerlig kompetensutveckling. Under 2012 har kompetenshöjande insatser gjorts på grupp- och individnivå. Samtliga kvartersvärdar har fått utbildning om Bostadens ekonomi. Utbildning i EcoDriving och första hjälpen är exempel på andra utbildningar som genomförts.

En väl genomförd och systematiserad introduktion är en förutsättning för att alla medarbetare ska känna till helheten och sin roll i företaget. Två gånger per år hålls därför ett företagsövergripande introduktionsprogram vars syfte är att ge en helhetsbild av organisationen. Introduktionen fördjupas inom den egna enheten och uppföljningar görs inom sex månader.

Chefsutveckling

Under 2009–2010 hölls ett ledarutvecklingsprogram för alla chefer. Synliga resultat av programmet är bland annat ett tydligare ledarskap med bättre kommunikation mellan chef och medarbetare. Under 2012 har även interna utvecklingsdagar genomförts för alla chefer, med temat feedback och svåra samtal. Ett anpassat introduktionsprogram har även hållits för nya chefer.

MÅL UR PERSONALPLAN 2012

NYCKELTAL ATT FÖLJA	RESULTAT		MÅL 2012
	2011	2012	
Nöjd medarbetar index %	75	78	78
Tydlig målsättning inom Bostaden %	63	78	65
Samverkan yrkesgrupper/enheter %	44	49	50
Tydliga instruktioner i arbetet %	71	75	75
Individuella handlingsplaner %	77	76	80
Etnisk mångfald %	6,4	6,3	6
Långtidsjukfrånvaro %	1,7	1,9	1,7
Långtidsfrisk %	68,4	61,4	70,5
Sjukfrånvaro %	3,6	3,8	3,2

BEMANNING

Pensionsavgångar och ökad konkurrens om kvalificerade specialister inom branschen har gjort det viktigare att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Organisationens behov av kompetens och personalresurser ses årligen över.

Rekrytering

Under året har 18 personer rekryterats till tillsvidareanställning eller längre vikariat. Ett antal befattningar har även tillsatts genom intern rörlighet för att skapa möjlighet för medarbetare att vidareutvecklas inom organisationen och för att på bästa sätt tillvarata den kompetens som finns.

Sommarjobb och praktik

Under 2012 erbjöd Bostaden feriearbete till 11 ensamkommande flyktingungdomar samt till 13 ungdomar via kommunens ferieförmedling. Ungdomarna arbetade tre veckor med enklare fastighetskötsel. Satsningen på sommarjobb ger en bra inblick i arbetslivet och bolaget får möjlighet att visa upp fastighetsbranschen.

Bostaden har under året tagit emot cirka 15 praktikanter från gymnasieutbildningar och arbetsmarknadsprojekt. Till sommarjobb och arbetspraktik premieras personer med invandrarbakgrund. Vi ser det som en väg in i bolaget och en möjlighet att öka den etniska mångfalden i Bostaden där nyckeltalen är 6,3 procent.

KVALITETSARBETE

Under 2012 sjsattes kvalitetssystemet Kosmos, tillsammans med förbättrings- och avvikelsesystemet FAS. Syftet är att säkerställa arbetsprocesser och bolagets arbete med ständiga förbättringar. Att formulera rutiner och processer är också ett steg i kompetensöverföringen genom att dokumentera kunskap hos äldre medarbetare. Revisionen visade att certifiering skulle vara möjlig.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

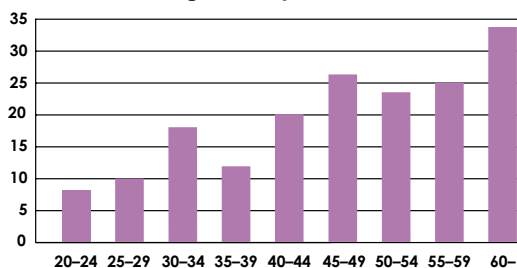
Sjukfrånvaron uppgick under 2012 till 3,8 procent. Av detta stod långtidssjukfrånvaron för 1,9 procent.

Bostaden arbetar medvetet för att främja hälsa och minska sjukfrånvaro genom att stödja medarbetarnas eget hälsoarbete. Till exempel arrangerades under 2012 för tredje året i rad en hälsodag med hjälp av Bostadens 13 hälsoinspiratörer.

Arbetsmiljöarbetet bedrivs i samverkan enligt lokalt samverkansavtal. Det pågår ett arbete för att förbättra systematiken och tydligheten i arbetsmiljöprocesserna. Under året har ett avvikelsesystem implementerats, där samtliga tillbud, olycksfall och arbetsmiljörisker ska rapporteras.



Åldersfördelning bland personalen



KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLD PERSONAL 2012

Antal anställda	177 st	
Kvinnor	67 st	38 %
Män	110 st	62 %
Medelålder		47 år

SJUKFRÅNVARO PERSONAL 2012

Sjukfrånvaro	3,8 %
Lång sjukfrånvaro (sammanhängande sjukfrånvaro, mer än 60 dagar)	1,9 %
Långtidsfrisk (andel anställda med max fem dagars sjukfrånvaro senaste 12 månaderna)	61,4 %

PERSONALOMSÄTTNING 2012

Totalt	2,90 %
Tjänstemän	1,67 %
Kollektivanställda	3,56 %



"Jag tycker att det vore bra om man gjorde gröna tak överallt. Och plats för odling eller kolonilotter på gårdarna vore toppen."

HYRESGÄST

Vårt miljöarbete

Under 2008 anslöt sig Bostaden till Skåneinitiativet vars syfte är att minska energiförbrukningen med 20 procent från 2007 till 2016. Bostadens mål för ekologisk hållbarhet tar sitt avstamp i den utmaningen och vi vill att våra hyresgäster ska få hjälp och stöd för att kunna leva med en så låg klimatpåverkan som möjligt.

ENERGIFÖRBRUKNING

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

All köpt eller egenproducerad energi ska komma från förnyelsebara källor år 2016.

Pågående!

Vår egenproducerade energi kommer till 100 procent från förnyelsebara källor. All köpt energi kommer från grön el via en extern leverantör. Fjärrvärmens levereras till 99 procent från förnyelsebara källor.

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Samtliga entreprenörer som anlitas av Bostaden ska följa ett miljöledningssystem eller motsvarande och produkter och material ska uppfylla kriterier för bra miljöval.



Krav på bra miljöval

I upphandlingar som genomförs ställs krav om att entreprenören ska följa ett miljöledningssystem och att de produkter och material som används ska uppfylla bra miljömässiga krav. Detta följs även upp i våra kvalitetsgenomgångar.

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Energiförbrukningen i fastigheterna ska minska med 20 procent från år 2007 till 2016, räknat i kWh per kvm A-temp. Delmål 2012: 138 kWh/kvm/år.

Pågående!

Sänkning av energiförbrukning

Bostaden har från 2007 till 2012 minskat den totala energiförbrukningen med 6,35 miljoner kWh, från 147 kWh per kvm (A-temp) år 2007, till 143 kWh per kvm 2012. Energiförbrukningen för el har sänkts med totalt 2,5 miljoner kWh, från 32 kWh per kvm 2007, till 30 kWh per kvm 2012.

De omfattande renoveringarna på Ålidhem ger inte effekt förrän efter 2015. Utbyte av ventilationssystem sker också i en långsammare takt och insatserna ökar de närmaste tre åren.

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Samtliga 6 200 ljuspunkter med kvicksilverlampor ska bytas ut 2011–2015.

Pågående!

Fortsatt sanering av kvicksilver

Precis som föregående år har 1 000 ljuspunkter med kvicksilver bytts mot induktionslampor, vilket från 2011 ger en energibesparing på cirka 800 000 kWh. Även armaturer i trapphus har bytts ut mot lågenergi- och lysdiodarmaturer, vilket ger en energibesparing på mellan 70 och 95 procent. Under året har 18 ventilationsaggregat installerats.



KUNSKAP OCH ENGAGEMANG

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Arbetet för att minska verksamhetens miljöbelastning ska vara känt av 60 procent av kunderna och 100 procent av medarbetarna 2014.

Pågående!

Fler bostadssökande känner till vårt miljöarbete

Miljöarbetet ska vara en naturlig del av verksamheten. Under 2012 har nyanställda bland annat fått utbildning i EcoDrive. Årets medarbetar- och kundundersökningar visar att hyresgästernas kunskaper och engagemang fortsatt ligger på en högre nivå jämfört med 2010. Bland de som står i bostadskö har kännedomen om miljöarbetet ökat med 12 procent. Bland hyresgästerna är motsvarande siffra fyra procent.

KUNSKAP OM BOSTADENS MILJÖARBETE

År	2010	2011	2012
HYRESGÄSTER			
Känner till Bostadens miljöarbete	22 %	32 %	36 %
Märkt förändring sedan start	39 %	35 %	37 %
BOSTADSSÖKANDE			
Känner till Bostadens miljöarbete	21 %	24 %	36 %
PERSONAL			
Känner till Bostadens miljöarbete	89 %	88 %	83 %
Märkt förändring sedan start	79 %	76 %	73 %
Känner engagemang	75 %	72 %	72 %

AVFALLSHANTERING

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Källsortering ska erbjudas i samtliga lägenheter och sortering av matavfall ska finnas i 75 procent av våra lägenheter.



SORTERING AV MATAVFALL

ÅR	2010	2011	2012
Andel hyresgäster	71 %	79 %	84 %

Utökad matavfallssortering

Under 2012 har matavfallssorteringen utökats för 405 lägenheter och 438 enkelrum. Utöver det återinfördes sorteringen för cirka 200 lägenheter på Ersboda. Projektet med djupbehållare färdigställdes och nu finns totalt 20 djup- och semibeållare.

De områden som idag saknar möjlighet att källsortera är Sävar, delar av Holmsund, Haga samt Väst- och Öst på stan.

KÄLLSORTERING			
ÅR	2010	2011	2012
Andel hyresgäster	93 %	97 %	97 %

Det händer under 2013

- Matavfallssortering införs för boende i ytterområden.
- Möjligheten att införa källsortering i Sävar ses över.
- Djupbehållarna utvärderas och planering för utökning av dessa där det är ett lämpligt fortsätter.

TRANSPORTER

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Företagets koldioxidbelastning för egna fordon ska halveras till 2014, jämfört med 2009.

Pågående!

Företagets koldioxidbelastning

Under 2012 släppte våra bilar ut 61 207 kg koldioxid, en ökning med åtta procent jämfört med 2011. Ökningen beror på att sju etanolbilar bytts ut till dieslbilar eftersom de bilar vi behöver inte finns i etanolutförande.

MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Antalet körda mil för interna transporter ska minska med 20 procent till 2014 jämfört med 2009.

Pågående!

Minskade antal körda mil

Statistik från 2012 visar att antalet körda mil har minskat med 268 från 2011 till 2012. Totalt har antalet körda mil minskat med 14 procent sedan 2009.

Som ett led i det ekologiska hållbarhetsarbetet har det under året investerats i fyra elbilar och totalt äger Bostaden sju bilar som enbart drivs på el. 2008 bestod fordonsparken i princip enbart av bensindrivna bilar.

UTSLÄPP AV CO ₂ OCH ANTAL KÖRDA MIL INOM FÖRETAGET				
ÅR	2009	2010	2011	2012
Antal körda mil, servicebilar	40 304	35 980	35 758	35 490
Utsläpp av koldioxid, kg	84 833	63 395	56 651	61 207

”Det bästa är nog själva miljöhuset och den gemensamma balkongen med fina möbler och mycket plats för umgänge i glada vänners lag.”

Hyresgäst om nya Geografigränd

HÅLLBARA ÅLIDHEM

110 lägenheter har renoverats under året och energiförbrukningen har sänkts med cirka 40 procent. I Pilothuset har det skett en ungefärlig halvering av energiförbrukningen. Stort fokus har lagts på utvärdering. Solcellerna har totalt producerat 24 300 kWh under året.



Renoveringsetapper i miljonprogramområdet Ålidhem.

EFFEKTIVARE IT SPAR ENERGI

Bostaden har 2011–2012 effektiviserat IT-infrastrukturen för anställda genom att byta ut konventionella datorer mot så kallade tunna klienter bestående av endast en bildskärm med tangentbord. Förändringen har lett till att varje arbetsplats kräver 25 W mot tidigare 90 W och en kraftig reduktion av kostnader och energiförbrukning.

Årskostnaden för en datorarbetsplats har sjunkit från 4100 kr per år till 1100 kr per år vilket ger en total besparing på 550 000 kr per år.

Utsikt mot 2013

Förutom arbetet med att nå våra ekonomiska och ekologiska mål, arbetar vi under 2013 även med att bygga nytt, renovera, öka dialogen med våra hyresgäster samt förbättra kundnöjdheten ytterligare.

VAD HÄNDER UNDER 2103?

Med våra ägares krav i åtanke, våra hyresgästers bästa för ögonen och ett långsiktigt och hållbart perspektiv som vilar på ekologisk, ekonomisk och social grund kommer vi att jobba med många olika projekt under 2013.

Huvudsakliga strategiska vägval

- Under 2013 avsätts 175 mkr till investeringar för nyproduktion.
- Fortsatt satsning på till- och ombyggnader på Ålidhem, i kvarteret Melonen, ROT-projekt och energiprojekt med 175 mkr.
- Utredning av ombyggnad till trygghetsbostäder av det tidigare serviceboendet på Älgvägen, Marieberg.
- Tillgodose bostäder för unga genom tillkomsten av små lägenheter i ovan nämnda projekt.
- Hållbara Ålidhems om- och tillbyggnad fortsätter och genomförs enligt plan.

- Förberedelse av alternativa projekt fram till ”körklart” för att kunna starta när Umeås lokala byggmarknad har gått in i ett lugnare skede – beräknat efter 2014.
- Fortsatt satsning på sociala hållbarhetsprojekt genom projekt i Dialog Ersboda, Hållbara Ålidhem, samt inom ramen för Green Citizens of Europe.
- Fortsatta systematiska förbättringar i utemiljöerna fram till 2014, enligt påbörjat program.
- Utrymmet för kommunikation om Bostadens projekt och satsningar både lokalt och nationellt ska öka.

Strategival – nyproduktion

13 trygghetsbostäder i kvarteret Fjällsippan, tre gruppboenden med totalt 18 lägenheter, start för 229 lägenheter på Öbacka såg samt cirka 80 lägenheter i kvarteret Focken 5.



Skiss över de nya husen som kommer att byggas på Öbacka, etapp 3.

Vår ekonomi

Under 2012 har Bostaden fortsatt en medveten satsning på underhållsåtgärder. Trots det gör vi ett bra resultat där vi uppnått såväl målet för fastigheternas direktavkastning som driftnetto.

Pågående!

MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Soliditeten ska uppgå till 22 procent i slutet av 2014.

MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Förräntningen på marknadsmässigt totalt fastighetskapital ska vara minst fem procent i genomsnitt under perioden.

MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Driftnetto ska för 2012 uppnå lägst 335 miljoner kr.

FINANSIERING

Räntekostnaderna är en av Bostadens enskilt största kostnadsposter och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Genomsnittsräntan i portföljen har minskat med 0,3 procent från föregående år till 3,5 procent under 2012. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivataffärer, sker genom Umeå kommuns finansenhet. Företaget följer ramarna för ägarens finanspolicy, som reglerar beslutanderätten, upplåningsregler, vilka finansiella instrument som tillåts samt förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån i portföljen. De största finansiella riskerna i verksamheten är refinansierings- och ränterisken. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av lånefallen över tid och för att minska ränterisken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

Utvecklingen av finansnettot under året

Bostadens finansnetto uppgick till -145 (-150) mkr. Jämfört med föregående år har finansnettot förbättrats med 4,7 mkr. Låneskuden är i princip oförändrad och förbättringen av finansnettot kan förklaras av en gynnsam utveckling på finansmarknaden vilket lett till en lägre snittränta i portföljen.

Soliditet

I ägardirektivet ändrades soliditetsmålet under 2012 från att inte understiga 25 procent 2014 till att inte understiga 22 procent. Under senare år har soliditeten legat på en konstant nivå och uppgick vid årets slut till 20,5 (20,9) procent. Under året har ersättningsfonden för branden 2008 tagits i anspråk, vilket förklarar den något lägre soliditeten.

Likviditet

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 58 (41) mkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 101 (88) mkr.

RESULTAT

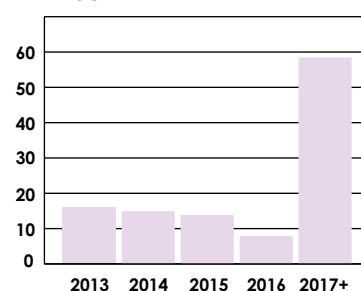
Resultatet efter finansiella poster, uppgår till 48 (56) mkr. En fortsatt satsning på en högre underhållsnivå i våra fastigheter är den främsta förklaringen till det något sämre resultatet.

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

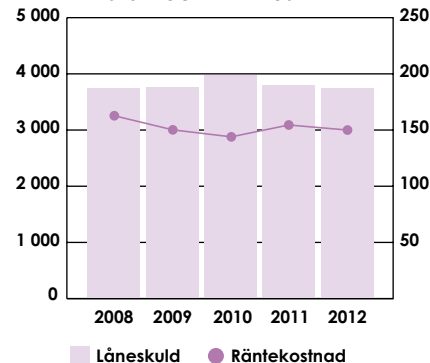
Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortsatt mycket hög 99,7 (99,7) procent.

Under året ökade hyresintäkterna till 922 (886) mkr. Största delen av ökningen beror på årets hyresförhandling som gav en genomsnittlig höjning på 2,1 procent från 1 april och ytterligare en procent från 1 oktober. Resterande del avser nytillkomna lägenheter som färdigställda. Bostäderna står för 89 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är åtta procent.

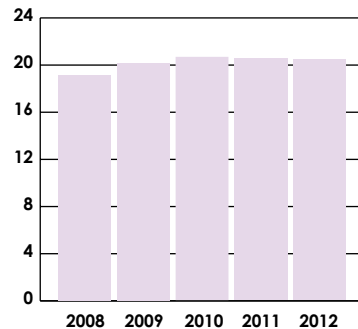
BOSTADENS RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR I PROCENT



LÅNESKULD OCH RÄNTEKOSTNAD I MKR



SOLIDITET I PROCENT



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

Fastighetskostnader

För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Underhållsbehovet är stort och cirka 35 procent av våra lägenheter är byggda mellan 1965 och 1975. Under den senaste femårsperioden har vi ökat underhållsnivån successivt från 117 kr/kvm till 192 kr/kvm. Ökade avskrivningar och fortsatt satsning på underhållet i våra fastigheter är förklaringen till att fastighetskostnaderna ökade till 739 (690) mkr.

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) ligger på samma nivå som 2011 och uppgick till 394 (393) mkr. Uppvärmning och taxebundna kostnader står för nära hälften av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får stor genomslagskraft. Förvärvet av fem vindkraftverk under senare delen av 2011 har lett till att elkostnaderna sjunkit med drygt 30 procent under 2012. Där emot har kostnaden för uppvärmning ökat både på grund av prisjusteringar och en kallare höst och vinter. Både i början av och i slutet av året kom betydligt mycket mer snö än tidigare, vilket innebar att vi fick högre kostnader för både takskotning och snöröjning. Under de senaste åren har vi haft en negativ trend gällande vattenskador, men i år ser vi en förbättring med 30 procent. Trendbrottet har många anledningar men beror bland annat på att vi har tillsatt mer resurser inom området.

Driftnetto

Det operativa driftnettet uppgick till 351 (348) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 37,1 (38,5) procent. Direktavkastningen, det vill säga driftnettet före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, var 7,1 (7,1) procent. Direktavkastningen i relation till det senast bedömda marknadsvärdet är 3,9 (4,4) procent.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 12,0 (9,9) mkr, vilket motsvarar 12,9 (10,6) kr per kvm. För att säkerställa generationsväxlingen inom verksamhetskritiska kompetensområden genomförs ett resursplaneringsprogram som förklarar ökningen av de centrala kostnaderna.

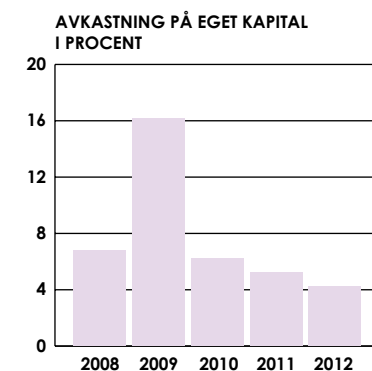
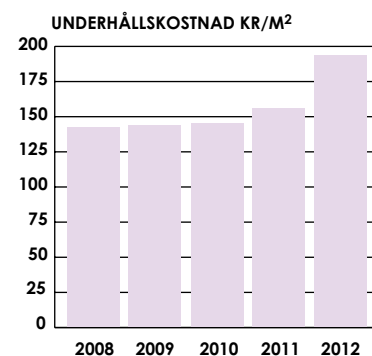
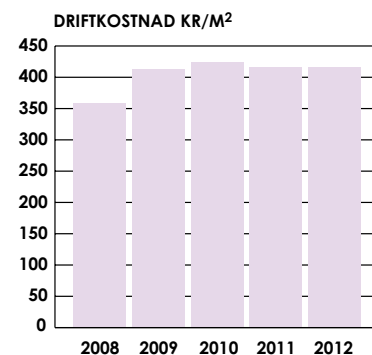
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 48,1 (54,7) mkr. Det är framförallt ökade avskrivningar och underhåll som har påverkat utvecklingen av förvaltningsresultatet. Trots en ökad upplåning i slutet av 2011, har de låga räntenivåerna på marknaden bidragit till ett bättre finansnetto för 2012.

Känslighetsanalys

Bostadens resultat påverkas av många faktorer, både genom egna strategiska beslut men också av förändringar i omvärlden. Hur resultatet skulle förändras om en enskild faktor ändras syns i tabellen till höger.

KOSTNADER MKR	2012	2011
Drift	394	393
Underhåll	179	144
Fastighetsskatt	20	20
Avskrivningar	146	133
Summa	739	690



FÖRÄNDRING RESULTAT		
	+/-	MKR
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	8,3
Vakansgrad	0,5 %	4,5
Drift inklusive centrala kostnader	3,0 %	12,2
Underhåll	10 kr/m ²	9,3
Räntenivån	1,0 %	6,3

Förvaltningsberättelse

Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2012:

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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



VERKSAMHETEN

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

Verksamheten i koncernen bedrivs inom fem områden, Fastighetsutveckling, Kundservice, Kundcenter, Lokaler och Kommunificera. Fastighetsutveckling ansvarar för koncernens nyproduktion, om- och tillbyggnader, underhåll samt försäkringsskador. Kundcenter ansvarar för uthyrningsfrågor och Kundservice för servicen kring boendet. Fastighetsadministration och skötsel utförs i huvudsak med egen personal. Inom verksamhetsområdet Lokaler ägs och förvaltas till största del fastigheter för uthyrning till samhällsnyttig verksamhet. Kommunificera erbjuder tjänster och lösningar inom IT-kommunikation och drift.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET – KONCERNEN

Vid årets slut är antalet lägenheter 15 462 (15 391), varav 3 181 enkelrum, med en total yta om 862 638 (860 171) kvm. Lokalytan var 68 201 (68 889) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 4 909 (4 931) mkr. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 953 (924) kr. Bostadssidan har haft enstaka vakanser. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket låg.

Efterfrågan på nyproduktionen är stor och alla objekt blir uthyrda innan första inflyttningen. Återuppbyggnaden efter

branden 2008, där 71 lägenheter totalförstördes, startades under 2010 och inflyttningen i de 137 nyproducerade lägenheter har skett etappvis under 2012 med start i mars. I Holmsund, kvarteret Fjällsippan, har det producerats 13 trygghetsbostäder genom en påbyggnad på befintlig byggnad. Inflyttning kommer att ske under våren 2013. Projektering pågår av cirka 230 lägenheter på Öbacka, etapp 3, där uthyrningen beräknas starta om cirka två år. Det stora renoveringsprojektet av drygt 400 lägenheter på Ålidhem, som startade 2011, löper enligt tidsplan och etapp 1 med renovering av 110 lägenheter är slutförd under året. Tre fastigheter har avyttrats under året, Sävar 10:59 samt Trädgården 3 och 4.

För att tillgodose behov av att se film och TV via internet, har en uppgradering av Bostadens datanät påbörjats och beräknas vara färdig våren 2013. Datanätet har idag 12 300 hyresgäster anslutna och erbjuder en mycket hög servicegrad.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 672 bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra om 811 kr per kvm och år.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT – KONCERNEN

Årets nettoomsättning uppgick till 944,1 (905,2) mkr, varav 922,0 (885,7) mkr avsåg hyresintäkter. Hyresintäkterna har ökat till följd av under året nyproducerade lägenheter som hyrts ut från färdigställandet. I början av året tecknades en ettårig överenskommelse med Hyresgästföreningen, där hyrorna höjdes för bostadslägenheter med i snitt 2,1 procent från den 1 april och ytterligare 1,0 procent från den 1 oktober.

Driftnettet, efter avdrag för fastighets- och central administration, blev 338,7 (338,2) mkr, vilket motsvarar en driftnettograd om 35,9 (37,4) procent. Den något lägre driftnettograden kan förklaras helt med den medvetna satsningen på underhållsåtgärder. Kostnaden för dessa har ökat med drygt 20 procent från 2011 och motsvarar tre procent på driftnettograden. På driftkostnadsidan, som totalt sett inte har ökat, är det framförallt kostnaden för uppvärmning och snöröjning som har ökat medan riskkostnaderna har minskat med 25 procent.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen var 145,4 (132,5) mkr och centrala administrationskostnader 12,0 (9,9) mkr. Finansnettot var -145,2 (-149,9) mkr och inkluderar räntebidrag med 0 (1,1) mkr. Resultat efter finansiella poster var 48,1 (55,8) mkr. Det lägre resultatet förklaras av satsningen på en högre underhållsnivå i våra fastigheter samt ökade avskrivningar.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier uppgick till 191,0 (353,3) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten var -182,9 (-350,4) mkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 159,0 (129,8) mkr. Det egna kapitalet på 1 096,8 (1 129,2) mkr motsvarade en synlig soliditet om 20,5 (20,9) procent.

De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 3 999,4 (4 011,5) mkr. Skulder i utlandsvaluta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 626,6 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 3,5 (3,8) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 2,9 (2,7) år. Den räntebärande nettoskuldssättningen var vid årets slut 3 941,0 (3 968,0) mkr.

En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 22.

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen var i moderbolaget 875,5 (836,5) mkr. Verksamhetens kostnader var 711,3 (653,9) mkr. De centrala administrationskostnaderna var 11,6 (9,4) mkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier uppgår till 139,7 (372,5) mkr.

Bruttoresultatet var 164,2 (182,6) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 152,5 (173,1) mkr. Resultatet efter finansiella poster var 25,7 (41,3) mkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, uppgår till 292,6 (298,9) mkr – vilket motsvarar en driftnettograd på 33,4 (35,7) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet är 14 581 (14 508), varav 3 181 enkelrum. Den genomsnittliga hyran per kvm och år är vid årsskiftet 962 (932) kr för ordinarie bostäder respektive 1 213 (1 185) kr för studentrum.

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

PERSONAL

Koncernen har vid årets slut totalt 177 (171) anställda, 67 (68) kvinnor och 110 (103) män. Alla koncernens anställda finns i moderbolaget. Kompletterande uppgifter om löner och ersättningar lämnas i not 6 till 7.

INTRESSEORGANISATIONER

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

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2013 överlämnades i början av februari till Hyresgästföreningen. Förhandlingar kommer att påbörjas i mitten av februari.

FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING

Inom de närmsta åren ser vi ett stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser i några av våra bostadsområden, som byggdes under perioden 1965–1975. Vi ser också en fortsatt positiv utveckling för hyresmarknaden och vår strategi är att bygga små lägenheter i centrala lägen som passar flera målgrupper. Arbetet med energieffektiviseringar fortsätter, med målet att spara 20 procent fram till år 2016.

Planer för produktion av cirka 440 bostäder de närmaste tre åren finns bland annat i områdena Centrala och Öst på stan.

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2013 ligga i nivå med resultatet för 2012.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2010

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





FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, mkr	944	905	886	961	842
Resultat efter finansnetto, mkr	48	56	68	161	62
Eget kapital, mkr	1 097	1 129	1 091	1 048	935
Bokfört värde fastigheter, mkr	4 909	4 931	4 840	4 665	4 752
Räntebärande skulder, mkr	3 999	4 011	3 812	3 767	3 824
Skuldsättningsgrad, ggr	3,6	3,6	3,5	3,6	4,1
Investeringar, mkr	191	353	299	167	127
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	219	140	267	265	63
Soliditet, %	20,5	20,9	21,1	20,7	18,8
Direktavkastning, %	7,1	7,1	7,0	9,3	7,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,8	4,0	4,2	6,4	4,7
Avkastning på eget kapital, %	4,3	5,0	6,4	16,2	6,8
Låneränta vid årsskiftet, %	3,5	3,8	3,6	3,8	3,4
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,7	99,7	99,3	99,0	99,0
Medeltal antal anställda	180	181	176	176	169



Resultaträkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012	2011	2012	2011
FÖRVALTNINGSINTÄKTER					
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1	921 983	885 719	856 266	820 647
Övriga förvaltningsintäkter		22 120	19 448	19 201	15 807
Summa nettoomsättning		944 103	905 167	875 467	836 454
FÖRVALTNINGSKOSTNADER					
Driftkostnader	2	-394 263	-393 197	-391 749	-387 751
Underhållskostnader	3	-178 664	-143 535	-172 939	-132 101
Fastighetskatt/avgift		-20 454	-20 346	-18 948	-18 883
Summa förvaltningskostnader		-593 381	-557 078	-583 636	-538 735
Driftnetto		350 722	348 089	291 831	297 719
Planenliga avskrivningar i förvaltningen	4	-145 418	-132 502	-127 670	-115 138
Bruttoresultat		205 304	215 587	164 161	182 581
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-12 037	-9 864	-11 639	-9 447
Rörelseresultat	6-8	193 267	205 723	152 522	173 134
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9	2	4	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 362	1 112	19 713	19 222
Räntebidrag		0	1 109	0	1 109
Räntekostnader		-146 572	-152 141	-146 554	-152 125
Finansiellt netto		-145 208	-149 916	-126 839	-131 792
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		48 059	55 807	25 683	41 342
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	-126 446	-44 000
Upplösning av ersättningsfond		0	0	99 362	0
Återföring från periodiseringsfond		0	0	0	132
lanspråkstagande av ersättningsfond för direktavskrivning av anläggningstillgång		-99 362	0	0	0
Resultat före skatt		-51 303	55 807	-1 401	-2 526
Årets skattekostnad	11	24 234	-14 379	1 211	958
ÅRETS RESULTAT		-27 069	41 428	-190	-1 568

Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
		438 460	438 460	438 460	438 460
		270 090	309 806	65 000	65 000
Fritt eget kapital					
		415 325	339 497	362 027	363 595
		-27 069	41 428	-190	-1 568
Summa eget kapital		1 096 806	1 129 191	865 297	865 487
Obeskattade reserver					
		0	0	27 174	27 174
		0	0	0	99 362
		0	0	127 485	127 485
		0	0	91 123	64 039
Summa obeskattade reserver		0	0	245 782	318 060
AVSÄTTNINGAR					
		209	0	209	0
		63 997	92 795	6 019	7 230
Summa avsättningar		64 206	92 795	6 228	7 230
SKULDER					
Räntebärande skulder					
		3 999 440	4 011 489	3 999 440	4 011 489
Ej räntebärande skulder					
		99 044	77 851	60 666	47 366
		7 215	4 570	35 590	30 171
		48 613	51 249	40 736	46 189
		17 281	16 281	11 395	10 617
		16 808	15 656	16 798	14 644
Summa skulder		4 188 401	4 177 096	4 164 625	4 160 476
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 349 413	5 399 082	5 281 932	5 351 253
POSTER INOM LINJEN					
		1 127	1 062	1 127	1 062
		168	0	168	0

Kassaflödesanalys

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012	2011	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		48 059	55 807	25 683	41 342
Årets skatt, kostnadsförd	11	-2 664	-2 093	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Periodisering av avsättning		209	0	209	0
Utrangeringskostnad		10 183	3 989	9 604	3 989
Avskrivningar	4, 5	145 782	132 834	128 034	115 470
Realisationsvinst		-3 039	-1 125	-3 366	-285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
		198 530	189 412	160 164	160 516
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning av fordringar		-2 590	-18 782	-3 270	-13 095
Minskning/ökning av skulder		23 354	-30 496	16 198	-20 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
		219 294	140 134	173 092	127 210
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Fastigheter och maskiner	12-14	-190 980	-353 271	-139 711	-372 525
Försäljning av anläggningstillgångar		8 727	2 885	8 727	289
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		-696	7	-30 620	36 737
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
		-182 949	-350 379	-161 604	-335 499
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Minskning av fastighetslån		-12 049	199 936	-12 049	199 936
Erhållna koncernbidrag		0	0	0	6 070
Utbetalda koncernbidrag		-7 216	-4 570	0	-4 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
		-19 265	195 366	-12 049	201 436
Årets kassaflöde					
Likvida medel vid årets början		41 325	56 204	605	2 136
Övertagande via fusion		0	0	0	5 322
Likvida medel vid årets slut					
		58 405	41 325	44	605
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		100 560	88 511	100 560	88 511
Disponibel likviditet vid årets slut					
		158 965	129 836	100 604	89 116
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD					
Räntebärande skulder		-3 999 440	-4 011 489	-3 999 440	-4 011 489
Långfristiga fordringar		2 871	2 175	540 095	509 475
Likvida medel		58 405	41 325	44	605
Räntebärande nettolåneskuld					
		-3 938 164	-3 967 989	-3 459 301	-3 501 409
OPERATIVT KASSAFLÖDE					
Rörelseresultat		193 267	205 723	152 522	173 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		150 471	133 605	134 481	119 174
Förändringar i rörelsekapital		20 764	-49 278	12 928	-33 306
Kassaflöde före investeringar					
		364 502	290 050	299 931	259 002
Investeringar		-190 980	-353 271	-139 711	-372 525
Operativt kassaflöde					
		173 522	-63 221	160 220	-113 523

Noter

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Koncernredovisning

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

Infäkter

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

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent har använts:

Byggnader	2-3 %
Markanläggningar	5 %
Vindkraftverk	5 %
Fordon	20 %
IT-inventarier	5-20 %
Förvaltningsinventarier	10 %
Datautrustning	20 %

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

Gränsdragningar

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

Elcertifikat/Kvotplikt

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

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter

Bostäder	828 363	802 583	814 282	789 140
Lokaler	77 749	76 664	25 690	24 547
Övrigt	22 135	13 648	22 135	13 648

Avgår outhyrt objekt

Bostäder	-1 853	-2 639	-1 853	-2 639
Lokaler	-1 168	-1 210	-745	-722
Övrigt	-3 243	-3 327	-3 243	-3 327

Summa

NOT 2 DRIFTKOSTNADER

Reparationer	42 943	43 299	39 964	40 843
Skötsel	71 816	66 563	71 044	65 860
Taxebundna kostnader	73 247	83 563	67 731	77 327
Uppvärmning	100 727	93 586	94 196	87 626
Lokal administration	59 643	54 653	59 820	54 506
Blockhyra Holmsundsbyggnader	0	0	12 389	10 646
Övriga driftkostnader	45 887	51 533	46 605	50 943

Summa

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat lägenhetsunderhåll	59 375	52 011	56 597	52 011
Övriga underhållsåtgärder	119 289	91 524	116 342	80 090

Summa

NOT 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN

Byggnader	121 267	118 505	105 130	102 557
Inventarier	24 151	13 997	22 540	12 581

Summa

NOT 5 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Administrationskostnader	11 545	9 379	11 164	8 976
Kostnad för revisionsarvode	112	127	95	113
Kostnader för övriga tjänster	0	10	0	10
Kostnad för lekmannarevisorer	16	16	16	16
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	364	332	364	332

Summa

NOT 6 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT

Moderbolaget	177	38%	171	40%
Dotterbolagen	0	0%	0	0%
Koncernen totalt	177	38%	171	40%

Medelantalet anställda i koncernen
Företagsledningen består av 4 män och 4 kvinnor.
Styrelsen består av 7 män och 4 kvinnor.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012	2011	2012	2011
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Hyresintäkter					
Bostäder		828 363	802 583	814 282	789 140
Lokaler		77 749	76 664	25 690	24 547
Övrigt		22 135	13 648	22 135	13 648
Avgår outhyrt objekt					
Bostäder		-1 853	-2 639	-1 853	-2 639
Lokaler		-1 168	-1 210	-745	-722
Övrigt		-3 243	-3 327	-3 243	-3 327
Summa		921 983	885 719	856 266	820 647
NOT 2 DRIFTKOSTNADER					
Reparationer		42 943	43 299	39 964	40 843
Skötsel		71 816	66 563	71 044	65 860
Taxebundna kostnader		73 247	83 563	67 731	77 327
Uppvärmning		100 727	93 586	94 196	87 626
Lokal administration		59 643	54 653	59 820	54 506
Blockhyra Holmsundsbyggnader		0	0	12 389	10 646
Övriga driftkostnader		45 887	51 533	46 605	50 943
Summa		394 263	393 197	391 749	387 751
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat lägenhetsunderhåll		59 375	52 011	56 597	52 011
Övriga underhållsåtgärder		119 289	91 524	116 342	80 090
Summa		178 664	143 535	172 939	132 101
NOT 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN					
Byggnader		121 267	118 505	105 130	102 557
Inventarier		24 151	13 997	22 540	12 581
Summa		145 418	132 502	127 670	115 138
NOT 5 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER					
Administrationskostnader		11 545	9 379	11 164	8 976
Kostnad för revisionsarvode		112	127	95	113
Kostnader för övriga tjänster		0	10	0	10
Kostnad för lekmannarevisorer		16	16	16	16
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan		364	332	364	332
Summa		12 037	9 864	11 639	9 447
		2012		2011	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	
Moderbolaget	177	38%	171	40%	
Dotterbolagen	0	0%	0	0%	
Koncernen totalt	177	38%	171	40%	
Medelantalet anställda i koncernen	180		181		

NOT 7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och andra ersättningar till VD och styrelse
Pensionskostnader till VD
Löner och andra ersättningar till övrig personal
Pensionskostnader till övrig personal
Sociala kostnader
Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2012	2011	2012	2011
1 519	1 522	1 519	1 522
462	434	462	434
58 075	55 703	58 075	55 703
5 693	4 307	5 693	4 307
17 623	16 817	17 623	16 817
83 372	78 783	83 372	78 783

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD, förutom lön under uppsägningstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelssiffelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 2 817 (2 654) tkr

NOT 8 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

KPMG AB
Revisionsuppdrag
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget
Summa

85	115	68	101
27	12	27	12
112	127	95	113

NOT 9 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utdelning
Summa

2	4	2	2
2	4	2	2

NOT 10 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntor på bankmedel
Övriga ränteintäkter
Summa

774	139	0	0
588	973	19 713	19 222
1 362	1 112	19 713	19 222

NOT 11 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Skatt avseende taxerad inkomst
Skatt avseende tidigare taxering
Uppskjuten skatt
Omräkning uppskjuten skatt
Skatt avseende lämnat koncernbidrag
Skatt enligt resultaträkning

2 664	2 077	0	0
0	16	0	16
-19 173	11 084	-1 211	-580
-9 623	0	0	0
1 898	1 202	0	-394
-24 234	14 379	-1 211	-958

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK**Ingående ackumulerade anskaffningsvärden**

Nyanskaffningar under året
Omklassificerat från pågående arbeten
Övertagande via fusion
Avyttring via fusion
Försäljningar och utrangeringar
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

6 436 387	6 228 945	5 690 699	5 460 811
84 199	71 343	83 874	61 461
124 474	143 930	106 529	128 698
0	45 016	0	45 203
0	-45 203	0	0
-13 330	-7 644	-12 751	-5 474
6 631 730	6 436 387	5 868 351	5 690 699

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Överavskrivningar
Övertagande via fusion
Avyttring via fusion
Försäljningar och utrangeringar
Årets avskrivningar enligt plan
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 467 329	-1 350 727	-1 277 730	-1 167 103
-99 362	0	-99 362	0
0	-9 558	0	-9 558
0	9 558	0	0
3 400	1 903	3 147	1 488
-121 267	-118 505	-105 130	-102 557
-1 684 558	-1 467 329	-1 479 075	-1 277 730

Ingående ackumulerade nedskrivningar

Övertagande via fusion
Avyttring via fusion
Utgående ackumulerade nedskrivningar

-38 343	-38 343	-6 974	-5 000
0	-1 974	0	-1 974
0	1 974	0	0
-38 343	-38 343	-6 974	-6 974

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE**Fastigheternas taxeringsvärden**

Byggnadsvärde
Markvärde
Fastigheternas totala taxeringsvärde

4 908 829	4 930 715	4 382 302	4 405 995
6 064 153	6 080 790	5 741 711	5 757 303
2 138 011	2 117 073	2 057 107	2 036 241
8 202 164	8 197 863	7 798 818	7 793 544

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

NOT 13 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER**Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten**

Kostnad under året

Omklassificerat till byggnader och mark

Omklassificerat till markanläggning

Omklassificerat till inventarier

Omklassificerat till yttre underhåll

Omklassificerat till drift

Ombokning

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten**NOT 14 INVENTARIER****Ingående ackumulerade anskaffningsvärden**

Övertagande via fusion

Nyanskaffningar under året

Omklassificerat från pågående arbeten

Försäljningar och uttrangeringar

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

Övertagande via fusion

Försäljningar och uttrangeringar

Korrigerig tidigare års differens

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten	163 488	212 662	154 211	189 283
Kostnad under året	115 549	112 033	66 425	104 198
Omklassificerat till byggnader och mark	-121 049	-143 930	-103 105	-128 698
Omklassificerat till markanläggning	-3 424	0	-3 424	0
Omklassificerat till inventarier	-22 835	-2 583	-20 707	-914
Omklassificerat till yttre underhåll	-17 813	-10 691	-17 813	-9 614
Omklassificerat till drift	-290	-44	-251	-44
Ombokning	-2 734	-3 959	-2 594	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten	110 892	163 488	72 742	154 211
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	378 933	194 298	359 041	177 284
Övertagande via fusion	0	0	0	477
Nyanskaffningar under året	6 127	184 697	4 709	183 011
Omklassificerat från pågående arbeten	22 835	2 583	20 707	914
Försäljningar och uttrangeringar	-23 702	-2 645	-23 702	-2 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384 193	378 933	360 755	359 041
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-152 424	-140 639	-137 201	-126 708
Övertagande via fusion	0	-27	0	-151
Försäljningar och uttrangeringar	23 702	2 637	23 702	2 637
Korrigerig tidigare års differens	0	-66	0	-66
Årets avskrivningar enligt plan	-24 515	-14 329	-22 904	-12 913
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-153 237	-152 424	-136 403	-137 201
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	230 956	226 509	224 352	221 840

NOT 15 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Kommunicera i Umeå AB 100%

AB Lokalen i Umeå 100%

AB Holmsundsbyggnader 100%

AB Servicebostäder i Umeå 100%

Summa

	2012			2011		
	Bokfört värde	Just eget kap	Res. e. finansnetto	Bokfört värde	Just eget kap	
Kommunicera i Umeå AB 100%	2 000	10 482	7 215	2 000	10 482	
AB Lokalen i Umeå 100%	100	27 375	13 622	100	16 876	
AB Holmsundsbyggnader 100%	3 200	7 175	1 537	3 200	7 170	
AB Servicebostäder i Umeå 100%	100	167	2	100	166	
Summa	5 400			5 400		

NOT 16 FORDRINGAR I DOTTERFÖRETAG

AB Lokalen i Umeå

AB Holmsundsbyggnader

AB Servicebostäder i Umeå

Summa

	2012	2011
AB Lokalen i Umeå	295 000	305 000
AB Holmsundsbyggnader	155 000	145 000
AB Servicebostäder i Umeå	81 950	51 950
Summa	531 950	501 950

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt

Summa

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt	220	220	220	220
Summa	220	220	220	220
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Andel i HBV	40	80	40	40
Återbäringsmedel HBV	2 485	1 865	2 485	1 865
Andel i bagarstuga	10	10	0	0
Jämkningsmoms	116	0	0	0
Summa	2 651	1 955	2 525	1 905

NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Fordran skattekonto	
Kapitalförsäkring	
Diverse övriga kortfristiga fordringar	
Summa	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Fordran skattekonto	2 822	2 914	2 822	2 678
Kapitalförsäkring	168	0	168	0
Diverse övriga kortfristiga fordringar	7 873	9 572	7 208	735
Summa	10 863	12 486	10 198	3 413

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna räntebidrag	
Diverse upplupna intäkter	
Diverse förutbetalda kostnader	
Summa	

Upplupna räntebidrag	0	207	0	207
Diverse upplupna intäkter	5 607	962	5 607	960
Diverse förutbetalda kostnader	2 042	1 531	515	372
Summa	7 649	2 700	6 122	1 539

NOT 21 KASSA OCH BANK

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

NOT 22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**Koncernen**

Belopp vid årets ingång	
Koncernbidrag netto	
Disposition av föregående års resultat	
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital	
Årets resultat	
Belopp vid årets utgång	

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	438 460	309 806	339 497	41 428	1 129 191
Koncernbidrag netto			-5 318		
Disposition av föregående års resultat			41 428	-41 428	
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		-39 716	39 718		
Årets resultat				-27 069	
Belopp vid årets utgång	438 460	270 090	415 325	-27 069	1 096 806

Moderbolaget

Belopp vid årets ingång	
Disposition av föregående års resultat	
Årets resultat	
Belopp vid årets utgång	

Belopp vid årets ingång	438 460	65 000	363 595	-1 568	865 487
Disposition av föregående års resultat			-1 568	1 568	
Årets resultat				-190	
Belopp vid årets utgång	438 460	65 000	362 027	-190	865 297

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

2013	
2014	
2015	
2016	
2017-	

	Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån %
2013	626 633	2,85%	15,9%
2014	539 929	3,01%	13,7%
2015	528 106	3,55%	13,4%
2016	299 523	3,27%	7,6%
2017-	1 946 897	3,26%	49,4%
Summa	3 941 088	3,54%	100,0%

Summa**Varav kortfristig del av långfristig skuld**

1 221 737

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen, uppgår till 126 115 tkr.

Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 100 000 tkr varav 3 999 440 tkr är utnyttjat per balansdagen.

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

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Sociala avgifter	
Upplupna semesterlöner	
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Summa	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Sociala avgifter	3 963	3 783	3 963	3 783
Upplupna semesterlöner	6 241	5 583	6 241	5 583
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 604	6 290	6 594	5 278
Summa	16 808	15 656	16 798	14 644

NOT 25 ANSVARSFÖRBINDELSER

Fastigo	
Summa	

Fastigo	1 127	1 062	1 127	1 062
Summa	1 127	1 062	1 127	1 062

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER

Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse	
------------------------------------------	--

Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse	168	0	168	0
------------------------------------------	-----	---	-----	---

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	362 026 817 kronor
Årets resultat	-190 433 kronor
Summa vinstmedel	361 836 384 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 2013-02-14

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

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 2013-03-12

Hans Öysilä
 Auktoriserad revisor

Styrelse



**Bernt Andersson,
ordförande**



**Leif Lundgren,
vice ordförande**



Ulf Liljegren



Yngve Granberg



Anna-Karin Sjöstrand



Nils Häggström



Javad Efanian Mehr



David Holloman



Agneta Lundström



Veronica Hultman



Carina Fredriksson



Ann-Sofi Tapani, vd

Ledningsgrupp



**Ann-Sofi
Tapani, vd**



**Mikael
Lundgren,
kundchef**



**Katarina
Lundberg,
personalchef**



**Berndt
Elstig, chef
Fastighets-
utveckling**



**Carin
Andersson,
ekonomichef**



**Sven-Ove
Lindström,
chef Affärs-
utveckling**



**Hanna
Olsson,
kommunika-
tionschef**



**Håkan
Holmström,
IT-chef**

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberät-

telsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Umeå den 12 mars 2013

KPMG
Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2012

Lekmannarevisorerna i AB Bostaden i Umeå för Umeå kommun

Till fullmäktige i Umeå kommun

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

Vi, av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisor, har granskat Bostaden i Umeås verksamhet. Vi har biträtt av Ernst & Young 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. Lekmannarevisornas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har vi träffat bolagets ledning och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har vi genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument och årsredovisning för 2012. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vi har även genomfört fördjupade granskningar inom områdena:

- Granskning av styrning av bolagens tillväxt- och utvecklingsarbete med fokus på hållbarhet och miljökonsekvenser
- Granskning av de kommunala bolagens strategi för kompetensförsörjning

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

Umeå 12 mars 2013

Sifig Lindström
Lekmannarevisor

Ewa Miller
Lekmannarevisor

Fastigheter 2012-12-31

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxe- rings- värde	BOSTÄDER							LOKALER			GARAGE		BILPL.		
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel- rum	Antal	Yta	Medel- yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
BERGHEM																			
27011	Målet 1	55-56	42 785	82 958	30	102	29	6		2	169	9 367,3	55,4	939	12	1 957,0	58	606,0	67
27021	Starten 1	55-56	11 353	27 948	21	30	12				63	3 012,0	47,8	941	1	26,5	25	338,0	4
27033	Lappkastet 6	64/89/2005	146 435	265 157	228	61	75	39		103	506	21 686,4	42,9	1 191	1	41,1			149
BÖLEÄNG																			
42011	Melonen 4	67-70	5 888	36 666	12	27	17	12			68	4 870,5	71,6	796			43	645,0	
42012	Melonen 1 (musik)	67	1 477	1 319							0				3	275,0			8
42021	Kastanjen 2	67	7 196	42 659	6	12	36	12	6		72	5 958,0	82,8	825			64	960,0	
42031	Böle 7:26	77/79	4 356	19 391		17	18				35	2 474,1	70,7	709			22	374,0	16
42032	Böle 7:28	77/79	7 744	35 000		30	30				60	4 518,0	75,3	725			31	527,0	31
42033	Böle 7:30	77/79	37 972	55 272		21	42	21			84	7 266,0	86,5	835			8	136,0	63
42034	Böle 7:31	80	37 972	55 272		21	42	21			84	7 263,0	86,5	836			6	102,0	54
42041	Fröhuset 12	79	3 717	7 220							0				1	1 416,3			
CARLSHEM																			
34011	Gnejsen 95, stud	70	21 919	121 356	33	117	54	12			216	12 872,1	59,6	896					69
34013	Gnejsen 96	70	14 158	72 297	13	25	65			27	130	8 060,4	62,0	930	1	116,0			61
34014	Gnejsen 97	70	12 575	64 551	15	25	50			27	117	6 808,8	58,2	923	1	61,0			66
34021	Flintan 5, stud	72/96	31 077	129 047	39	140	45	15			239	13 704,4	57,3	866					94
34022	Flintan 4	72-73	9 984	85 000	21	40	38	37			136	9 235,8	67,9	890					103
CENTRALA STAN																			
01011	Ask 2	82	6 139	13 894		20	3				23	1 287,7	56,0	1 096	1	256,8			4
01012	Ask 1	86	4 061	10 601	6	5	1	2			14	891,0	63,6	948	2	313,0	8		3
01013	Ask 3	90	11 513	19 411		4	8	4	4		20	1 824,0	91,2	1 003					6
01021	Mejseln 8	84	35 865	63 560	4	47	34	8			93	5 885,4	63,3	1 116	1	108,2	68	884,0	
01031	Verdandi 1	89	12 538	19 596	14	8	6	2			30	1 841,1	61,4	1 080			9	135,0	6
01071	Hild 5	57	5 598	10 275	2	8	9				19	1 103,2	58,1	902	2	74,7			12
01072	Hild 12	72/92	43 968	65 433	52	45	15	1			113	6 254,5	55,3	992	7	487,5	49		6
03095	Härmod 10	29/93/97	58 769	48 891	4	14	10	12			40	3 034,1	75,9	1 055	4	401,4	17	117,0	7
03111	Uller 2	67/89	8 810	13 935	4	3	2	6	1		16	1 312,5	82,0	987	2	113,0	4	57,0	11
ERSMARK																			
24031	Ersmark 31:2	87	10 262	7 963		11	7	4	2		24	1 817,7	75,7	700					27
FRIDHEM																			
27201	Trädgården	2000	58 815	68 134	8	20	13	27	1		69	5 020,4	72,8	1 107	1	344,9	14	224,0	36
HAGA																			
21031	Focken 4	46/75	2 998	18 118		24	8				32	1 904,0	59,5	900	4	98,1			4
21051	V:a Bäckgården 23	91	33 795	61 242		33	33	17			83	6 046,2	72,8	993	2	371,7			66
LILLJANSBERGET																			
28050	Lyan 1	2006/2008	343 425	386 211	326	321	49	2			698	27 762,1	39,8	1 331	1	408,6	109		60
MARIEBERG																			
25013	Ormslån 28	78	586	2 394		4					4	257,2	64,3	967					
25014	Ormslån 31	78	2 345	9 576			4	8			12	1 028,4	85,7	920					
25015	Ormslån 32	78	586	2 394		4					4	257,2	64,3	967					26
25016	Ormslån 39	78	3 276	12 236			12	4			16	1 289,2	80,6	934					
25023	Grävlingen 20	78	1 723	6 969				8			8	718,4	89,8	929					
25024	Grävlingen 23	78	614	2 500		4					4	257,2	64,3	981					
25025	Grävlingen 26	78	614	2 500		4					4	257,2	64,3	976					22
25026	Grävlingen 29	78	614	2 500		4					4	257,2	64,3	979					
25027	Grävlingen 30	78	1 482	6 065			8				8	620,0	77,5	953					
25028	Grävlingen 39	78	1 482	6 065			8				8	620,0	77,5	941					
25031	Rådjuret 2	78	3 017	11 668		8	4	4			16	1 238,4	77,4	916					4
25032	Rådjuret 17	78	3 698	14 303		10	5	5			20	1 548,0	77,4	922					14
25033	Rådjuret 29	78	3 017	11 668		8	4	4			16	1 238,4	77,4	915					19
25041	Lekatten 25	79	15 425	61 600		21	40	19			80	6 461,4	80,8	885					67
25051	Igelkotten 45	79-80	16 978	60 153		19	37	18			74	6 362,2	86,0	874			21	378,0	19
25054	Igelkotten 2	79	2 339	3 003											2	337,0			
25055	Igelkotten 74	79	17 957	66 551	1	58	30	10			99	6 950,1	70,2	873			16	288,0	43
MARIEHEM																			
26010	Flyttfågeln 6	68,89	69 044	165 000	26	103	94	28			251	16 807,6	67,0	977					126
26020	Trandansen 1, stud	65,87	51 365	116 059	6	13	22	11		438	490	12 553,7	25,6	1 104	3	173,4			74
26023	Trandansen 3	66	25 996	41 342	23	13	10				46	2 518,9	54,8	927	9	3 231,5			43
26030	Tjädervinet 1	65/88	13 138	73 040	15	28	39	16	5		103	8 230,9	79,9	894					70
26041	Hönsjädern 1	90	8 985	15 081		7	8	4			19	1 477,3	77,8	972					19

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxe- rings- värde	BOSTÄDER							LOKALER		GARAGE		BILPL.		
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel- rum	Antal	Yta	Medel- yta	Årshyra kvm	Antal		Yta	Antal
NYDALAHÖJD																		
28011	Drumlinen 1	92	200 401	203 508	6	157	87	45	30	330	22 816,8	69,1	1 008	3	887,8		186	
28020	Flyttblocket 1	92-93	179 707	188 310	60	228			374	662	21 869,8	33,0	1 140	2	232,0		177	
28030	Rullstenen 1	97	84 308	104 200	137	104	2			243	11 438,9	47,1	1 017				22	
RÖBÄCK																		
43011	Röbäck 30:81 (Kravtten)	88	62 015	92 318		44	36	40	16	136	11 364,8	83,6	916		28	448,0	61	
43051	Röbäck 30:118 (Bäckravinen)	97	11 613	14 301	4	11	8	3		26	1 772,0	68,2	847				24	
SANDAHÖJD																		
21021	Drottninggåvan 1	88	94 568	151 159	6	108	36	45	12	207	15 331,6	74,1	1 018	5	373,7	154	1 755,0	8
SANDBACKA																		
21041	Skogslyckan 7	94	14 503	16 835		27			8	35	1 405,4	40,2	1 115	1	208,3		21	
21201	Sandbacken 26	2000	10 639	12 080	5	9	5			19	865,3	45,5	1 171	1	158,1		13	
TOMTEBO																		
35011	Lyktan 1	97/2001	71 782	79 200	4	68	30	38	6	146	8 828,8	60,5	1 046				85	
35021	Alfen 2	92	46 463	50 976	7	29	12	25	3	76	5 839,7	76,8	969	3	289,5	39	507,0	23
35031	Gärdsrådet 1	95	56 463	62 200		43	21	38	6	108	6 907,2	64,0	988	1	453,6		90	
TUNNELBACKEN																		
32011	Tunnelbacken 1	54/65	57 480	142 758	68	81	55	14	25	243	15 844,3	65,2	841	3	182,8	47	778,0	113
32015	Tunnelbacken 5	93/94	74 095	90 846	1	72	38	12		123	8 923,8	72,6	955		46	598,0	50	
32016	Tunnelbacken 4	59/64	9 887	32 576	24				163	187	3 707,0	19,8	1 139				18	
32017	Tunnelbacken 6	63/65	15 927	77 205	41	20	14	28	12	115	8 435,5	73,4	831	3	365,7	39	574,0	46
32021	Karlsborg 1	59/63	5 017	37 430	32	7	14	11	3	67	4 144,5	61,9	844		6	101,0	40	
32022	Lustgård 1	62/63	5 047	39 986	7	15		21	7	50	4 299,5	86,0	811		10	166,0	27	
UMEDALEN																		
12011	Storhässjan 13	89	5 322	10 530		4		8		12	1 070,0	89,2	733		6	96,0	6	
12021	Stugan 9	87	16 431	30 843		16	12	10		38	3 129,0	82,3	764		21	336,0	20	
12031	Biskopen 2	91	20 637	20 082	5	26	5	6		42	2 512,2	59,8	935				36	
12041	Pastorn 2	89	47 379	42 740	5	38	25	5	16	89	7 226,1	81,2	907	3	168,6	17	255,0	33
12051	Prosten 2	90	31 384	41 895	4	22	22	9	6	63	5 164,0	82,0	895	1	148,7	16	240,0	32
12052	Prosten 1	91	31 446	36 864		30	20	8		58	4 680,0	80,7	912				44	
12061	Missionären 1	91	56 709	61 400		39	42	15		96	7 650,6	79,7	902				73	
12081	Skogsnäppan 1	94	46 051	42 400	16	22	14	24		76	5 192,0	68,3	889				68	
12091	Baldakinen 1	95/96	91 919	109 800		137	18	68		223	12 969,0	58,2	899				145	
12201	Småtten 1	92	10 400	16 469		6	6	8		20	1 750,0	87,5	900		6	90,0	17	
VÄST PÅ STAN																		
02012	Pärilan 18	97	12 694	18 191		5	10	2	3	20	1 596,8	79,8	989				17	
02021	Kärven 10	2011	58 546	45 800	4	14	20	2		40	2 574,2	64,4	1 395	1	401,0		35	
02031	Plogan 26	86	15 699	33 200		33		11	1	45	3 305,7	73,5	1 016				32	
02041	Hackan 12	60	4 961	30 987	18	6	22	7	4	57	3 519,5	61,7	864	1	39,5	23	350,0	16
02051	Bagaren 4	87	976	1 751	3	1				4	190,0	47,5	904				2	
02052	Bagaren 5	61	6 530	12 869		6	10	1		17	1 260,0	74,1	1 003			5	75,0	6
02071	Slöjdaren 2	78	2 633	8 064		6	1	1	1	9	828,4	92,0	817	1	180,0		7	
11021	Dalion 2	93	19 099	24 551		24	4	4		32	2 066,3	64,6	955	2	467,0		24	
VÄSTRA ERSBODA																		
22011	Grädden 1	81	12 450	37 852		12	24	6	6	48	3 931,2	81,9	881	1	110,0		45	
22021	Måttet 11	81	8 795	28 400		8	20	4	4	36	2 932,4	81,5	901				29	
22041	Osten 3	82	15 294	44 800		14	28	14		56	4 704,0	84,0	892				56	
22042	Osten 4	83	34 497	95 000	17	39	71	13		140	9 827,4	70,2	865				98	
22051	Prästosten 42	81	22 112	73 030	6	21	42	23		92	7 593,0	82,5	869		1	15,0	58	
22052	Prästosten 45	82	93 994	92 615	3	77	26	14	6	129	8 942,6	69,3	950	6	1 785,5	40	720,0	41
ÅLIDHEM																		
33011	Medicinaren 1	67/96	86 493	231 084	30	155	55	6	541	787	22 900,9	29,1	1 114	3	421,0		104	
33021	Professorn 2	66	27 266	102 151	24	42	42	6	236	350	10 680,7	30,5	1 044	3	233,7	99	1 274,0	
33022	Professorn 3	67/96	39 261	132 921	33	36	36	6	388	499	13 216,4	26,5	1 099	4	693,9	77	988,0	22
33051	Docenten 1	69	22 917	184 000	28	68	119	18	352	585	21 002,2	35,9	990				104	
33060	Preceptorn 2	69	66 889	197 989	10	59	108	10	475	662	21 258,1	32,1	1 042				96	
33071	Magistern 1	72/2002	90 284	292 760	26	224	84	68	40	442	29 557,9	66,9	935	3	268,4		149	
33081	Socionomen 3	73	14 435	82 400	30	34	43	24		131	8 902,3	68,0	876				93	
33091	Assistenten 1	71/2012	53 034	168 000	81	110	41	67	32	331	20 766,1	62,7	960	1	783,5		133	
33101	Amanuensen 1	71	17 952	123 000	40	52	54	30	16	192	13 312,4	69,3	878	1	21,1		116	
ÅLIDHÖJD																		
31011	Kuratorn 1	87	39 373	66 200		68	28	13	17	126	8 125,5	64,5	991				75	
31012	Kuratorn 3	90	54 931	61 930	33	55	21	4	2	115	7 241,7	63,0	1 024	1	165,2		80	

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	BOSTÄDER									LOKALER		GARAGE		BILPL.		
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Medel-yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	
ÖBACKA																				
03081	Laxen 37	85-86	89 342	164 247		65	82	42				189	15 821,2	83,7	1 028	3	74,1	186	1 417,0	25
03082	Laxen 38	85/86	62 072	79 671	6	54	21	20	4			105	7 489,5	71,3	1 104	3	1 017,9			14
03083	Laxen 45	60/96	23 004	33 032	8	13	10	13	2			46	3 141,4	68,3	1 013			8	155,0	21
03201	Solvik 1	2010	213 897	160 208	1	98	61	5				165	10 260,2	62,2	1 491			100		
03211	Hunden 11	2011	58 348	38 800		45						45	2 525,7	56,1	1 542			32		
ÖST PÅ STAN																				
03011	Ripån 7	83	6 146	15 500	1	17		6				24	1 550,6	64,6	1 022	1	31,9			16
03021	Tranan 5	82	3 572	8 299	2	9	3					14	836,8	59,8	1 058					8
03031	Höken 13	64	3 218	18 246	3		6	6				21	1 995,0	95,0	855	3	57,0			19
03032	Höken 15	62	7 200	40 003	11	24	6	15	3			59	4 243,0	71,9	907			26	494,0	10
03041	Mården 12	59	6 065	12 612	7	3	6	3				19	1 166,5	61,4	955			2	31,0	15
03042	Mården 13	57	6 324	9 909	4	4	2	3	3			16	1 084,5	67,8	959	1	38,5			
03052	Duvan 16	95/96	34 682	50 819		54	16	6				76	4 417,5	58,1	1 038	1	335,8	18		28
03071	Laxen 43 (Svårta)	37	279	3 231	1		4					5	361,0	72,2	752					4
03101	Tjädern 3	92	4 166	7 885		7	3	1				11	759,0	69,0	954					5
ÖSTRA ERSBODA																				
23011	Byttan 2	82	6 901	18 600		6	12	6				24	1 942,8	81,0	872					
23012	Smöret 1	82	23 061	53 179		33	28	10				71	5 416,8	76,3	887	1	200,8			1
23013	Smöret 2	83	30 475	83 800		28	48	29	1			106	8 660,2	81,7	872					
23031	Mjölken 1	90	59 651	56 652	3	53	28	13	6			103	7 633,3	74,1	911	1	106,5			60
23040	Karet 4	91	119 520	113 390	21	95	44	34	8			202	14 415,2	71,4	899	2	368,7	1	46,8	111
23044	Karet 6	92	72 774	71 519	1	43	28	28	14			114	9 523,4	83,5	866			33	575,0	53
23045	Karet 5	92	18 983	19 313		24	4	6				34	2 600,1	76,5	878			7	105,0	11
23051	Töreln 6	90	9 218	8 776		28						28	1 184,4	42,3	839					10
UTANFÖR STAN																				
BULLMARK																				
553011	Bullmark 4:113	92	6 489	2 074		11	2					13	650,5	50,0	941	1	156,4			9
SÄVAR																				
52011	Sävar 3:82 (Björnen) 78/79		2 705	4 738		7	7					14	1 054,2	75,3	688					9
52013	Sävar 3:85 (Björnen nya) 89		9 236	6 060	3	8	2		2			15	1 163,2	77,5	871					11
52021	Sävar 66:123 (Tavlan)	81	6 829	9 848		10	12	6				28	2 112,0	75,4	878					28
52031	Sävar 19:12 (Duvan)	90	15 707	13 033		20	8	4				32	2 551,8	79,7	818					29
52101	Sävar 10:102	92	11 085	10 550		12	16					28	1 989,2	71,0	737			11		10
S:a MODERBOLAGET			4 367 101	7 713 495	1 799	4 842	2 966	1 490	300	3 181	14 581	805 952,1	55,3	982	132	22 038,9	1 676	17 960,8	5 002	

Kst	Fastighet	Byggnad	Bokfört restvärde	Taxe- rings- värde	BOSTÄDER						LOKALER			GARAGE		BILPL.			
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel- rum	Antal	Yta	Medel- yta	Årshyra kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
HOLMSUND																			
61011	Stjärnan 1	72	6 297	26 200	12	24	33	3			72	4 728,0	65,7	830			13	35	
61021	Planeten 1	71	4 823	19 798	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	826			10	27	
62011	Urmakaren 1	88	3 153	4 738	3	9	1				13	774,0	59,5	793				10	
62021	Maskinisten 2771/79/80/92/93	64	64 213	87 059	24	82	76	22	2		206	14 519,9	70,5	847	3	640,8	28	137	
62031	Briggen 2	82	3 929	7 605			18				18	1 284,2	71,3	650				18	
62041	Briggen 6	64	249	3 529	4	4	4				12	668,0	55,7	780		3	48,0	2	
62051	Kocken 1	82	1 204	2 516		6					6	424,8	70,8	643				3	
62061	Loke 1	91	2 383	2 796	1	2	3				6	440,6	73,4	729					
62071	Loke 6	91	6 000	3 307		4	4				8	521,2	65,2	869				1	
62101	Fräsaren 1	70	3 102	23 794	22	20	26				68	4 283,8	63,0	737			23	24	
62121	Fjällsippan 2	88	9 926	12 777	5	27	1				33	2 114,0	64,1	846				15	
62211	Västerbacken 2	88	2 751	4 022		12					12	684,0	57,0	755			1	12	
62221	Strandberget 1	88	3 173	4 016		12					12	684,0	57,0	709			1	12	
63011	Uppfarten 1	71	3 144	17 354	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	822			11	37	
63111	Bäcken 3	64	125	1 921	4	2	2				8	412,0	51,5	718			4	60,0	
63121	Bäcken 4	90	7 685	6 081		8	8				16	1 104,0	69,0	867					
63221	Trappan 4	96	1 633	1 909	4		1	1			6	312,8	52,1	824					
63231	Treassen 1	96/80/87	14 627	11 596	2	26	6	1			35	2 342,1	66,9	817				27	
63241	Terassen 2	91	3 025	4 059	3	4	4				11	733,1	66,6	834					
63251	Skogsängen 15	65	230	1 901	4	4					8	408,0	51,0	735			9	4	
63261	Skogsängen 14	65	466	3 812	4	8	2				14	818,0	58,4	713					
S:a HOLMSUND			142 138	250 790	110	308	219	33	2	0	672	44 366,5	66,0	811	3	640,80	103	108,0	366
AB LOKALEN I UMEÅ																			
02091	Sandåkern 4	76/79	53 517	49 352	8	26	3				37	2 058,3	55,6	991	5	8 744,9			33
11061	Kronan 7	95	2 940	4 124	2						2	71,9	36,0	1 072	1	320,4			3
12101	Rödklövern 1	95	3 457	4 047							0				1	476,0			
21011	Liden 2	72	2 158								0				2	682,7			
21032	Focken 5	81	55 562	44 654		14					14	686,0	49,0	1 065	11	8030,6			55
22053	Prästosten 46	95	16 076	8 579							0				3	1 889,0			15
23061	Krukan 19	96	3 638								0				1	515,0			
25053	Igelkotten 3, Servicehus	79	16 680		13	34	11				58	3 740,1	64,5	946	3	1 465,5	7	91,0	27
33041	Odontologen 3	73	2 356								0				2	1 214,0			
33082	Socionomen 2 hab	80	17 223	13 461		3	7	5	1		16	1 403,9	87,7	866	2	3 024,0			17
33084	Socionomen 1	72/92	4 915								0				1	838,7			
34031	Bärnstenen 81	95	3 345	5 327	4						4	179,5	44,9	1 059	1	390,2			6
35032	Gårdsrådet 2	95	9 591								0				1	1 854,0			
35041	Sjöjungfrun 1	2000	21 544								0				1	2 976,0			18
42035	Stenfrukten 64	77	1 133								0				1	544,0			
61111	Eriksdal 1	90-91	41 607		17	7					24	1 114,2	46,4	938	6	3 632,8			31
62091	Lofusen 1	94	4 333	2 669							0				1	642,0			3
62111	Resedan 3	86/96/98/99	58 813		2	20					22	1 240,2	56,4	871	9	6 766,1	2		33
S:a AB LOKALEN I UMEÅ			318 888	132 213	46	104	21	5	1	0	177	10 494,1	59,3	945	5244	005,90	9	91,0	241
AB SERVICEBOSTÄDER I UMEÅ																			
12042	Pastorn 1	2012	11 717	301							0				1	433,00			
63225	Trappan 7	2010	53 658	20 042		32					32	1 824,8	57,0	1 071	1	1 081,90			
S:a AB SERVICEBOSTÄDER I UMEÅ			65 375	20 343	0	32	0	0	0	0	32	1 824,8	57,0	1 071	2	1 514,9	0	0	0
TOTALT			4 893 502	8 116 841	1 955	5 286	3 206	1 528	303	3 181	15 462	862 637,5	55,8	973	189	68 200,5	1 788	18 159,8	5 609
Kommentar: Statistiken avser endast externt utlyrda fastigheter med färdigställda byggnader																			

