

Ljusinstallationerna är så fina. Man blir så glad! Kan vi inte ha dem hela tiden?

HYRESGÄST OM BOSTADENS HÖSTLJUS HÖSTEN 2014

# Årsredovisning 2014

 Bostaden

Där du känner dig hemma





## Innehållsförteckning

<b>3</b>	<b>Det här är Bostaden</b>	<b>24</b>	<b>Förvaltningsberättelse</b>
<b>4</b>	<b>Vd har ordet</b>	<b>27</b>	<b>Resultaträkning</b>
<b>6</b>	<b>Viktiga händelser 2014</b>	<b>28</b>	<b>Balansräkning</b>
<b>8</b>	<b>Om Bostaden</b>	<b>30</b>	<b>Kassaflödesanalys</b>
<b>9</b>	<b>Våra bostäder</b>	<b>31</b>	<b>Noter</b>
<b>13</b>	<b>Våra hyresgäster</b>	<b>37</b>	<b>Förslag till vinstdisposition</b>
<b>16</b>	<b>Våra medarbetare</b>	<b>37</b>	<b>Styrelse och ledningsgrupp</b>
<b>18</b>	<b>Vårt miljöarbete</b>	<b>38</b>	<b>Revisionsberättelse</b>
<b>21</b>	<b>Utsikt mot 2015</b>	<b>39</b>	<b>Granskningsrapport</b>
<b>22</b>	<b>Vår ekonomi</b>	<b>40</b>	<b>Fastigheter</b>



## Det här är Bostaden

AB Bostaden är ett kommunalt bostadsbolag vars styrelse utsetts av kommunfullmäktige. Bolaget ägs av Umeå Kommunföretag AB som även fastställer ägardirektiven.

<b>AFFÄRSDRIVANDE ENHETER</b>	Fastighetsutveckling, kundservice, kundcenter och lokaluthyrning
<b>STAB</b>	Kommunikation och marknad, personal, ekonomi och IT
<b>ÄGER OCH FÖRVALTAR</b>	187 fastigheter (15 564 lägenheter, varav 3 181 enkelrum)
<b>MARKNADSANDEL</b>	Cirka 30 procent av bostadsmarknaden
<b>TOTAL YTA</b>	937 739 kvm (869 656 kvm lägenheter, 63 083 kvm lokaler)
<b>BOKFÖRT VÄRDE PÅ FASTIGHETER</b>	4 752 miljoner kronor
<b>MARKNADSVÄRDE 2013</b>	Cirka 10,9 miljarder kronor
<b>OMSÄTTNING</b>	998 miljoner kronor
<b>Balansomslutning</b>	5 481 miljoner kronor
<b>REGISTRERADE PERSONLIGA SIDOR</b>	87 358 st
<b>MEDARBETARE</b>	182 anställda (35 procent kvinnor, 65 procent män)
<b>MEDELÅLDER</b>	48 år
<b>DOTTERBOLAG</b>	AB Servicebostäder i Umeå, Kommunera i Umeå AB, AB Lokalen i Umeå och AB Holmsundsbyggnader

## Vd har ordet



**Året 2014 präglades av debatterna om bostadsbristen** – i hela landet såväl som i Umeå. Bostaden som en viktig aktör på hyresmarknaden i Umeå fick sin del av kritiken, särskilt från studenterna. Kritiken beror till stor del på att Bostaden under många år varit dominerande när det gäller att bygga hyresrätter och har stått för en stor del av produktionen i Umeå, något som inte räckt till. Vi ser nu mycket positivt

på att det finns andra aktörer som har aviserat att de ska bygga 500 studentbostäder inom och i närheten av campusområdet. Det är bra att det kommer in fler nya aktörer som ger studenterna ett utökat utbud och fler hyresvärdar.

Vi övertråffade vårt uppsatta nyproduktionsmål på 70 st lägenheter för 2014 i första etappen av Öbacka såg. Totalt blev 90 lägenheter klara för inflyttning och de återstående 139 kommer att bli klara under 2015 enligt plan. Styrelsen beslutade också att lägga in ett kompletterande projekt i området Lilljansberget, med 46 mindre lägenheter i ett attraktivt läge intill Umeå universitet. De byggdes upp under 2014 och blir inflyttningsklara våren 2015.

För att göra processerna smidigare, kombinerat med konkurrenskraftiga produktionskostnader, upphandlade vi vårt projekt på Böleäng genom SABOs ramavtal för Kombohus. Projektet innebär att 71 lägenheter byggda 1967 rivs och ersätts med 180 nya lägenheter – prefabricerade modulhus, av hög kvalitet och standard. Ramupphandlingen innebär också ett snabbt igångsättande under andra halvåret 2015.

**Året 2014 präglades även av att det var valår** och diskussionerna om huruvida Bostaden ska förbättra sin kapitalbas genom försäljning av fastigheter var intensiv. Här är meningarna fortfarande delade. Utmaningen som Bostaden har framför sig blev särskilt tydliggjord när den omfattande och detaljerade inventeringen av samtliga fastigheters underhållsbehov redovisades. För att åtgärda dessa – då handlar det enbart om renovering av funktioner som stammar, tak, fasader etc – behövs 3,7 miljarder kr under kommande femtonårsperiod. Det kommer att krävas en budget på 250 miljoner kr per år i genomsnitt under hela perioden för att det gamla beståndet ska rustas upp till acceptabel nivå. Ett kapital som ska läggas till den summan är det som behövs för nyproduktion – motsvarande ytterligare 200 miljoner per år. Oavsett företagets styrka kommer inte ekvationen att gå ihop på sikt, om inte nytt kapital tillförs.

**Året 2014 präglades också av att Umeå, jämte Riga, var Europas kulturhuvudstad** vilket medförde ett stort intresse för staden och dess utveckling. Bostaden har med sina 15 500 bostäder en närhet till Umeåborna. Vårt arbete genomsyras av hållbarhetsperspektiven sedan 2008, och 2014 kunde vi visa upp flera projekt som blev slutförda och som lockade hundratals besökare till oss och till Umeå.

Framåt bygger vi vidare genom att ytterligare förbättra vår förvaltning med närhet till våra hyresgäster och tillgänglighet för våra bostadssökande. Vi är fast beslutna om att fortsätta med våra insatser för en hållbarare värld – socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Det blir allt mer uppenbart att dessa hör ihop. Utmaningen framåt är att hitta ekonomiska system och verktyg som kan ersätta dem vi lever efter idag. Ökad tillväxt genom ständigt ökad konsumtion måste bytas till ökad livskvalitet genom en holistisk syn på samspelet mellan människan, vår planet och vår natur. Något som kommer att sätta vår kreativa förmåga och vårt mod på hårda prov.

Ann-Sofi Tapani, vd





**Bostaden stärker Umeås lyskraft i Europa  
genom ett hållbart bostadsbyggande  
– med människan i fokus.**

## Viktiga händelser 2014

2014 var ett händelserikt år då Bostaden bland annat fortsatte skörda framgång med projektet Hållbara Ålidhem, började bygga lägenheter på Lilljansberget och arrangerade en välbesökt dag på Ersboda.

### JANUARI

- Bostaden deltar på Umeå universitets arbetsmarknadsdag Uniaden och informerar om verksamheten samt de olika yrken som finns inom bolaget.
- Fastighetsdrift flyttar organisatoriskt från fastighetsutveckling till kundservice.
- Hållbara Ålidhem framhålls som ett av tre goda exempel i Sverige inom hållbar renovering i en ny handbok med goda exempel från Sverige, Finland och Baltikum.



### FEBRUARI

- Bygget av två punkthus med 46 små lägenheter inleddes på Lilljansberget vid universitetet.
- I enlighet med en tvåårsöverenskommelse med Hyresgästföreningen höjs hyran för Bostadens hyresgäster med i genomsnitt 1 procent från 1 februari. I oktober genomförs ytterligare en höjning på 1,5 procent.
- Bostaden firar tioårsjubileum för elektronisk signering av hyresavtal.
- Bostaden deltar i Noliämässan Utbildning & Rekrytering som vänder sig till skolor och utbildnings- och yrkesval.

### MARS

- Den årliga Impulsdagen, en hälsodag där alla anställda erbjuds att prova på olika aktiviteter går av stapeln i Storsjöhallen, Holmsund.
- Nytt samverkansavtal om bosociala avtal tecknas med Umeå kommun, vilket bland annat innebär gemensam årsplanering där tilldelningsvolymerna baseras på Bostadens tillgängliga lägenheter.
- Under Earth Hour anordnar Bostaden och Umeå kommun en inspirationskväll med bland annat föreläsningar och klimatsmart mat. Mätningar i Echolog visar att elförbrukningen minskade med i genomsnitt 46 procent under Earth Hour.

### APRIL

- Hyresgäster på Tuvgränd och Västra Idrottsallén bjuds in till dialog inför renoveringarna.

### MAJ

- Hållbara Ålidhem vinner utmärkelsen Energy Globe Award, en av de mer prestigefyllda utmärkelserna för miljö och hållbarhet. Priset som delas ut av Österrikes handelsråd lyfter fram goda exempel inom bland annat energieffektivisering och förnybar energi.
- Bostadens webbutik Hemmafint där hyresgäster kan beställa bland annat tapeter och vitvaror till sin lägenhet, har premiär.
- Bostadens app som vänder sig till bostadssökande och hyresgäster lanseras.



Bostaden lanserar en mobilapp.

### JUNI

- Etapp 3 med renovering av 72 lägenheter på Geografigränd (kvarteret Assistenten 1), avslutas.
- Det fyraåriga EU-projektet Green Citizens of Europe går in i sista etappen. Syftet med projektet är att testa om ett mer användarvänligt gränssnitt kan uppmuntra till energibesparande åtgärder.

### JULI

- I samarbete med Skuggteatern bjuder Bostaden på gratis improvisationsteater på Umedalen och Ersboda.

### AUGUSTI

- Ersboda SK och Bostaden arrangerar tillsammans Ersboda-Bostadendagen som bjuder på olika aktiviteter för hela familjen. Dagen besöks av cirka 700 personer.

- I slutet av månaden arrangeras Marichemsdagen där föreningar och organisationer verksamma på Marichem deltar. Bostaden finns på plats med information om boende.

### SEPTEMBER

- Första inflyttning på Hoppets gränd 24 A–C i Bostadens nyaste område vid älven, Öbacka såg.

### OKTOBER

- Då den populära ljusfestivalen Umeå Höstljus inte genomförs skapar Bostaden åtta ljusinstallationer i olika stadsdelar i Umeå med förhoppningen att sprida ljus i mörkret och öka trivselen.
- Etapp 4 med renovering av 66 lägenheter på Geografigränd (kvarteret Assistenten 1), avslutas.

### NOVEMBER

- Sista handen läggs vid Bostadens solcellspark på Hållbara Ålidhem i Umeå. Trots mindre yta solceller än planerat är den en av Sveriges största anläggningar med 2 650 kvm solceller och med större effekt och total elproduktion än planerat.
- I den årliga kundundersökningen är resultatet fortsatt högt och NöjdKundIndex, NKI, ökar med en enhet till 72.
- Återflytt till de tolv först renoverade lägenheterna på Tranbärsvägen (kvarteret Melonen).
- Arbetet på Marichemsvägen 15 E–19 K (kvarteret Trandansen 3), som bland annat inneburit byte av fasaden samt ombyggnad av taket avslutas.

### DECEMBER

- På Böleäng (kvarteret Kastanjen), där det beslutats att riva ett kvarter med cirka 70 lägenheter, står det klart att Bostaden ska bygga 9 st kombohus. Projektet är det enskilt största kombohusprojektet i Sverige och totalt byggs cirka 180 nya lägenheter med byggstart årsskiftet 2015/2016.
- Bostadens styrelse beslutar om bidrag till Pingstkyrkan för att hjälpa romerna i Umeå. Bidraget ska bland annat gå till mediciner och sjukvård.



Ombyggnadskommittén på Tranbärsvägen, Böleäng.



Ljussatt lekplats på Istidsgatan vid Bostadens ljusfestival.



Många besökare när Bostaden bjöd på popcorn vid Ersboda-Bostadendagen.



## Om Bostaden

**Bostaden bygger och förvaltar bostäder i Umeå kommun. Företaget startades 1953 i stiftelseform och blev 1995 ombildat till ett kommunalt, allmännyttigt aktiebolag med uppdrag att bidra till kommunens tillväxt och bostadsförsörjning.**

### 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. Vi ska även 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 2010–2014

- Bostadens främsta uppgift är att vara Umeå kommuns redskap för att utveckla Umeås bostadsmarknad och göra Umeå till en attraktiv bostads-, näringslivs- och universitetsort.
- Bostaden ska bedriva sin verksamhet med långsiktiga hållbara perspektiv och skapa bästa möjliga förutsättningar för kommunens utveckling.
- Bostaden ska drivas enligt affärsmässiga principer.
- Förräntning på marknadsmässigt totalt fastighetskapital ska vara minst 5 procent i genomsnitt under perioden (utifrån årlig värdering).
- Soliditeten bör vid slutet av perioden 2014 inte understiga 22 procent.
- Nya ägardirektiv beslutas för perioden 2015–2017.

### 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

Bostaden ska bidra till bostadsförsörjningen och utgöra ett alternativ på bostadsmarknaden. Vår marknadsandel utgör 57 procent av hyresrätterna i Umeå och vi ska bygga för alla, motverka segregation samt bidra till Umeås attraktionskraft.

### NYPRODUKTION

#### MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Totalt 70 st lägenheter ska vara färdiga för inflyttning år 2014.



#### MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Från grunden renovera 68 lägenheter byggda år 1967 på Böleäng (kvarteret Melonen).

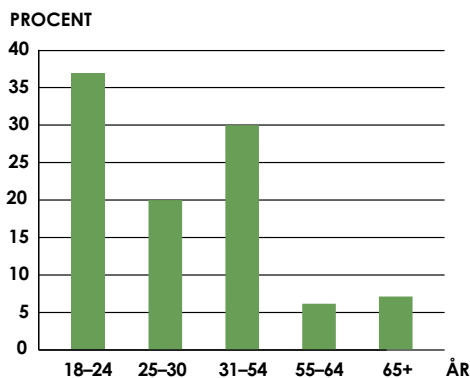
Pågående!

#### Totalt 91 lägenheter färdiga under 2014

På Öbacka såg byggs totalt fyra hus med 229 lägenheter. Under 2014 färdigställdes 90 lägenheter i området som står klart i slutet av 2015.

Totalt byggs det 46 mindre lägenheter på Lilljansberget med bra läge nära universitetet och under våren 2015 flyttar de första hyresgästerna in.

#### ÅLDERSFÖRDELNING INFLYTTADE PÅ ÖBACKA SÅG 2014



#### Överklaganden påverkar produktionstider

Under året har flera av Bostadens kommande projekt överklagats, bland annat Öst på stan (kvarteret Mården) där en detaljplan för 175 lägenheter, med byggstart i slutet av 2015, har utarbetats under året, men även i Sävar där det finns planer på att bygga cirka 20 lägenheter med byggstart i slutet av 2015. Överklagade detaljplaner leder till fördröjd produktionstid.

### OM- OCH TILLBYGGNINGAR

#### MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Färdigställa uppsatt mål för Ålidhems omvandling till säkrare och mer energisnåla byggnader (totalt 405 lägenheter, 26 huskroppar).



#### Snart klart på Ålidhem

Under året har etapp 3 på Geografigränd 4-6 och 10-12, med totalt 72 lägenheter, och etapp 4 på Geografigränd 8, med totalt 66 lägenheter, färdigställts. Renoveringen av de drygt 400 lägenheterna som bland annat inneburit nya tak, solceller och nya ventilationssystem har varit omfattande och avslutades under 2014. Utemiljön färdigställs våren 2015.

#### Omfattande renovering på Tranbärsvägen

Under 2014 renoverades totalt 22 lägenheter på Tranbärsvägen (kvarteret Melonen). Inför renoveringarna har dialoger hållits med de boende. Renoveringen som beräknas vara klar under 2015 är omfattande och innebär bland annat stambyte, nya tak, uteplatser i bottenplan och nytt fläktsystem med till- och frånluft.

#### Uppfräschning av studentkorridorer

Under året har renovering av totalt 24 studentkorridorer på Stipendiegränd (kvarteret Docenten) genomförts. Korridorerna och köken har fått en uppfräschning och man har bland annat bytt ut spisar, satt in ny ventilation samt målat om väggar och tak.

#### Stort underhållsbehov fram till 2028

Bostaden har under 2012 och 2013 inventerat företagets fastighetsknutna underhållsbehov. Inventeringen visar att stora delar av underhållsbehovet finns i miljonprogramsområdena på Carlshem, Tunnelbacken, Marichem, Ålidhem och Holmsund. Kostnaden för underhållsbehovet beräknas uppgå till cirka 250 mkr per år och totalt 3 750 mkr mellan 2015 och 2028.

### UTEMILJÖER

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Fortsätta utveckla våra utemiljöer utifrån den modell vi utarbetat de senaste åren.

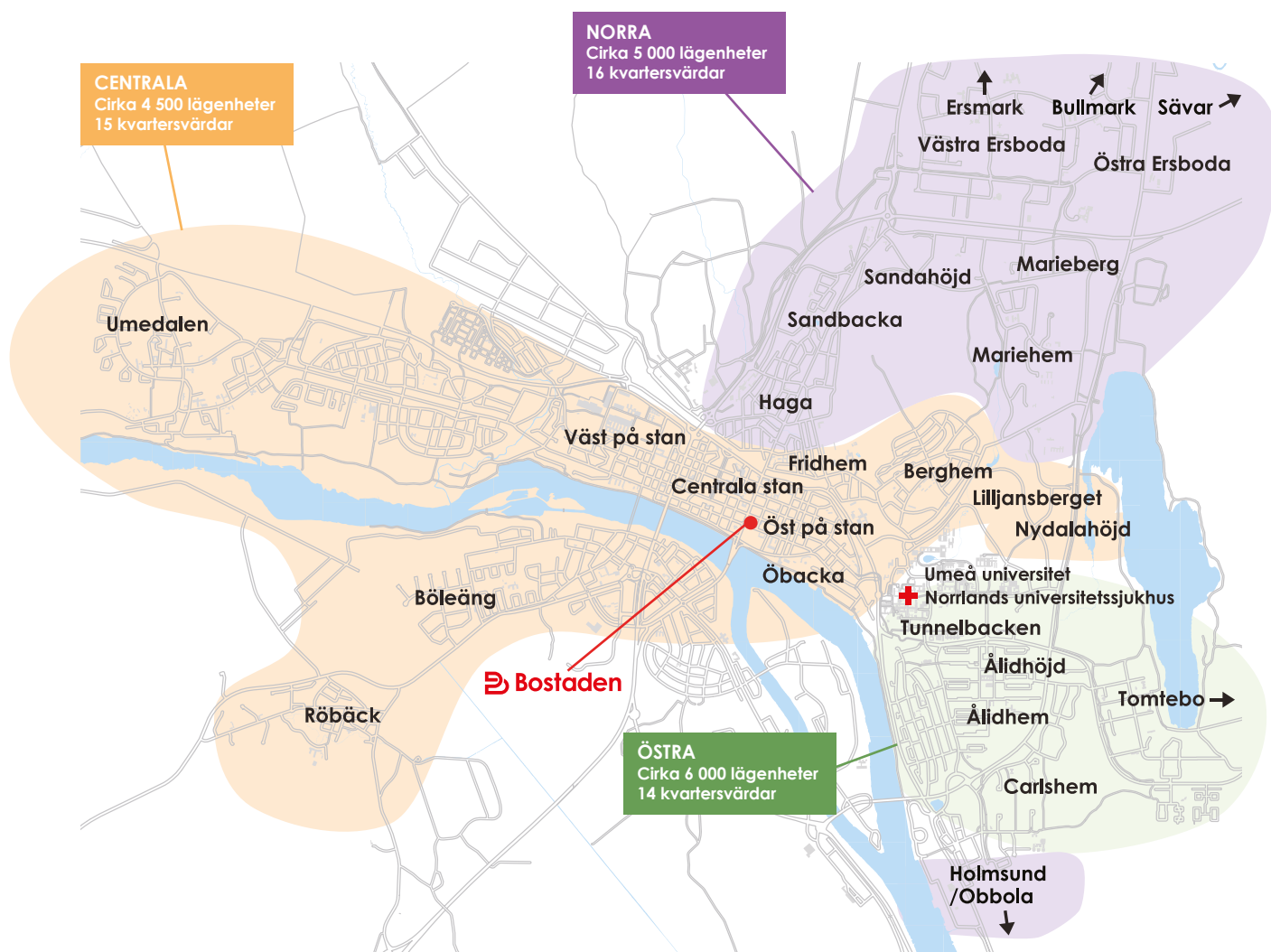
Pågående!

#### Utemiljöarbetet fortsätter enligt plan

Det kontinuerliga utemiljöarbetet har fortsatt enligt den modell som togs fram i samband med en omfattande utemiljöinventering. Arbetet som nu har pågått i fem år kommer under 2015 att följas upp och utvärderas. Under 2014 gjordes de största satsningarna på Glutens väg och Slevgränd. Utöver det, har särskilda satsningar gjorts på fasadnära gallring.



## Bostadens områdesindelning



### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Skapa fler möjligheter till stadsodlingar och motsvarande.

Pågående!

### Odling ger ökad trivsel

Det ökade intresset för odling i våra bostadsområden fortsätter och i samarbete med kvartersråd och kvartersvärdar har ytterligare ett tjugotal odlingskragar på Tunnelbacken och Lövstigen bidragit till ökad trivsel. Framöver finns planer på att möjliggöra odling även i fler områden, bland annat på Ersboda.

### FLER ANVÄNDER BOSTADENS BREDBANDSNÄT

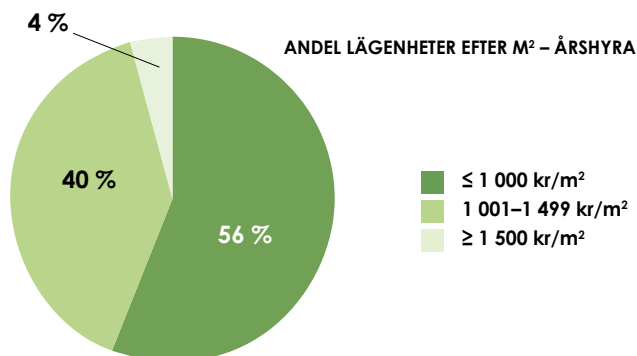
Bostadens öppna bredbandsnät, som efter uppgraderingen 2013 erbjuder flera olika hastigheter på mellan 10 Mbit/s och 1 Gbit/s från fem olika internetleverantörer, har fortsatt tillväxt av kunder. Totalt är idag 13 065 (12 544) hyresgäster anslutna till nätet. Under 2014 har en översyn av prisstrukturen genomförts med syfte att göra valet av högre hastigheter mer attraktivt samtidigt som intäkterna ökar. Arbetet fortsätter under 2015 samtidigt som vi följer förändringen i hyresgästernas val av hastighet. Anslutningsgraden ökar och är i dagsläget cirka 81 procent.

### FORTSATT EFTERFRÅGAN PÅ LOKALER

Bostaden äger och förvaltar 191 lokaler, den största delen för uthyrning till samhällsnyttig verksamhet. Under året har en affärslokal på Boleäng sålts. Marknaden för lokaler har varit fortsatt stabil under 2014 med en relativt stor efterfrågan och med endast ett fåtal uppsägningar. Under 2014 förvärvade Umeå Kommunföretag det före detta bibliotekshuset (kvarteret Idun 1) och Bostaden och UKF ingick därefter ett förvaltningsavtal gällande de drygt 13 000 kvm med början 2015.







## HYRESUTVECKLING I PROCENT 2011–2014

ÅR	2011	2012	2013	2014
Procent	2,7	3,0	1,8	2,5

## HYRESUTVECKLING

Vår målsättning är att erbjuda prisvärda hyror ur ett konkurrensmässigt perspektiv. Under 2000-talet hade vi något lägre hyresförändringar än riksgenomsnittet men de senaste fem åren har vi lyckats uppnå en nivå som ligger i linje med övriga Sverige. Genom ett tvåårsavtal 2013–2014 höjdes hyrorna för bostäder med 1,8 procent 2013 och med ytterligare 2,5 procent under 2014.

Vår modell för hyressättning, den så kallade Poängen, bygger på värderingar av lägenheternas standard och läge. Genom modellen kan vi lätt kommunicera med våra hyresgäster om hur deras hyra är uppbyggd.

## ANTAL SKADOR

ÅR	2012	2013	2014
Brand	21	12	18
Vatten	373	357	500
Ansvar	16	4	6
Inbrott	15	5	6
Övrigt	80	128	107
TOTALT	517	506	636

## SKADEKOSTNADER TKR

ÅR	2012	2013	2014
Brand	1 329	1 188	1 079
Vatten	13 829	18 108	22 449
Ansvar	48	129	19
Inbrott	29	71	23
Övrigt	1 221	1 313	1 658
TOTALT	16 456	20 809	25 228

## RISKKOSTNADER

Snittkostnaden för vattenskador har under året legat på 44 900 (50 723) och antalet vattenskador har från året innan ökat kraftigt från 357 till 500. Det stora problemet, såväl i antal som i kostnad, är avloppskador och en typ av skada som blir allt mer vanlig är fasadläckage genom tegelvägg.

## MARKNADSVÄRDERING

Bostaden utför sedan 2010 årliga värderingar av alla fastigheter i beståndet. V & P, Valuation of properties AB, har på uppdrag av Bostaden genomfört en extern bedömning av marknadsvärdet per december 2014. Syftet med värderingen är att bedöma fastigheternas marknadsvärde och utförs som en så kallad beståndsvärdering i programmet Datscha. Vid värdebedömningen har vi faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader utifrån underhållsinventering. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Marknadsvärdet används för att redovisa värdeförändringen och avkastningen för bolagen men också för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov. För AB Bostaden i Umeå med dotterbolag bedömdes marknadsvärdet uppgå till 10,9 (9,8) miljarder kr.

## MÖJLIGHETER OCH RISKER

Syftet med den årliga riskanalysen 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

Vi följer aktivt utvecklingen inom det politiska området när det gäller skatter, avgifter och lagar. För att möta risker med olika driftsrelaterade kostnader har vi en effektiv driftbevakning och genom energieffektiviserande åtgärder minskar vi beroendet och därmed kostnaderna. Prisrisken som uppstår av svängningar i elpriset har vi begränsat genom köpet av fem vindkraftverk vilket ger kontroll över cirka 50 procent av vår elförbrukning.

Vi har beredskap för större händelser och en krishanteringsplan uppdateras årligen.

## Finansiella risker

Likviditetsprognoser uppdateras löpande för att säkerställa att det finns medel för betalningsåtaganden och för att optimera kassahållningen. Genom att Bostaden ingår i koncernen med en internbankslösning finns beredskap för större insatser vid behov.

Bostadens finansieringsverksamhet regleras i en finansieringspolicy. Kommunens internbank och moderbolaget Umeå Kommunföretag ansvarar för samordningen av kommunkoncernens finansiella verksamhet.

### Strategiska risker

Efterfrågan på våra hyreslägenheter ökar och vi måste säkerställa att vi bygger rätt typ och rätt volym bostäder. Vi följer kontinuerligt prognoser för befolkningstillväxten, söktryck på lägenheter och förändringar i målgrupperna. Vi följer marknadsutvecklingen noggrant och har upparbetade kontakter med olika aktörer inom kommunen. I dialog med våra ägare utgår vi från Bostadens roll och marknadsandel för att anpassa nyproduktion till befolkningsutvecklingen. Strategin idag är att bygga i centrala lägen (centrum och campusområdet), att undvika kategoriboenden och att bygga fler små lägenheter som efterfrågas av många.

Ska vi klara våra uppsatta mål är det viktigt att processer för plan- och bygglovshandtering löper på utan avbrott och att marktillgången är säkerställd.

Vid stora renoveringsprojekt är målet att hålla hyresnivåerna på en nivå som möjliggör kvarboende. Nyproduktionen anpassas alltid efter efterfrågan för att minimera risken för vakanser.

För att kunna rekrytera och behålla tillräckligt kvalificerad personal och för att vara en attraktiv arbetsgivare med en verksamhet som präglas av jämställdhet och god arbetsmiljö jobbar vi systematiskt med en kompetensförsörjningsplan.

### Operativa risker

Bostadens IT-säkerhetsarbete omfattar flera komponenter som intrångsskydd, viruskydd, rollanpassad tillgång och även en grundläggande säkerhetsgenomgång i samband med nyanställning. Vi har idag dubbla serverhallar som medför ökad säkerhet vid yttre påverkan.

Bostaden har bra rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet med kontinuerliga utbildningar och 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.



Visningslägenhet på Öbacka såg.



## Våra hyresgäster

Umeå är en ung stad med en medelålder på 38 år vilket är flera år under riksgenomsnittet. Den låga medelåldern återspeglar sig även bland våra hyresgäster där mer än hälften är under 30 år.

### KUNDNÖJDHET

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Kundnöjdheten ska uppgå till lägst NKI 71.



#### Fortsatt bra resultat i kundundersökningen

I den årliga kundundersökningen har NöjdKundIndex, NKI, åter ökat med en enhet till 72. Nöjdkundindex och hyresgästernas åsikter ligger till grund för vår verksamhets årliga mål samt leder till konkreta förbättringar i många fall. Ett exempel som vi under några år arbetat målinriktat med är utemiljön där vi idag ser en klar ökning i NKI.

Årets undersökning besvarades av totalt 5 608 hyresgäster vilket motsvarar en svarsfrekvens på 50 procent, en ökning med nio enheter mot föregående år. Bland de svarande är 83 (82) procent totalt sett nöjda med sitt boende hos Bostaden, 74 (71) procent tycker att Bostaden står för sina värderingar och 82 (81) procent kan tänka sig att rekommendera Bostaden som hyresvärd.

Frågor som fått ett märkbart högre resultat är bland annat nöjdhet med snöskottning och sandning, trivseln i bostadsområdet och hur nöjd man är med hanteringen av återvinningsmaterial. Bland frågor som fått ett något lägre resultat märks prissättningen på tjänsteutbudet för bredband\*, hanteringen av störningsanmälningar, tillgång till tvättider och underhåll.

\* Priset sätts av tjänsteleverantörerna.

#### Bostadens egen ljusfestival

Under året genomförde Bostaden en ljusfestival med åtta tillfälliga ljusinstallationer i olika stadsdelar i Umeå. Installationerna sattes upp både på mörka platser och på mer lekfulla ställen. Innan installationerna sattes upp gavs hyresgästerna möjlighet att komma med tips och önskemål om platser. Syftet med ljusfestivalen var att visa upp Bostadens fina gårdar och hus och samtidigt öka hyresgästernas trivsel och stolthet över det egna området.

#### Välbesökt dag på Ersboda

Bostaden och Ersboda SK genomförde under året en dag för alla som bor i området. Dagen besöktes av cirka 700 personer och bjöd på bland annat loppis, fotbollsmatcher, tävlingar och mycket mer. Bostaden fanns på plats och svarade på frågor och bjöd på popcorn.

#### Fler användare på webben

Under 2014 besöktes Bostadens webb cirka 1,9 miljoner gånger och fick cirka 7 000 besök dagligen. Totalt antal nya besökare har ökat till cirka 370 000 (360 000) stycken.

### Webbutiken ökar tillgängligheten

Under året har Bostadens webbutik Hemmafint haft premiär. I webbutiken erbjuds hyresgästerna möjlighet att beställa bland annat tapeter, vitvaror och köksinredning. Syftet med webbutiken är att öka tillgängligheten och förenkla för hyresgästerna samt att underlätta kvarterersvärdarnas dagliga arbete. Webbutiken har fått bra respons och hittills har 360 beställningar gjorts. Varmluftsgnagar och induktionshållrar har varit populära och även det kökspaket som innehåller skåpluckor, bänkskiva, handtag och stänkpanel.

### UNGDOMSSTÖDJANDE VERKSAMHET

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

Skapa en Bostadenfond med målet att stödja barns och ungdomars deltagande i föreningslivet (målgruppen boende i våra bostadsområden).

Pågående!

#### Fond som hjälper fler att vara med

Alla barn ska ha rätt till en meningsfull fritid, därför arbetar Bostaden aktivt med social hållbarhet och ungdomsstödjande verksamhet i prioriterade områden. Under 2014 inrättades Bostadenfonden i samarbete med Ersboda SK. Fondens syfte är att, oavsett ekonomiska förutsättningar, möjliggöra för alla barn och ungdomar att delta i Ersboda SK:s organiserade idrottsverksamhet. Sedan fonden inrättades har 23 medlemskap och 83 träningsavgifter beviljats.

#### Allas möjlighet att prova på idrott

Som ett led i att främja alla barns och ungdomars möjlighet att prova på olika idrotter arrangerade Bostaden i samarbete med Björklöven "Hockeyskoj" där barn och ungdomar erbjöds att prova på olika typer av aktiviteter på is. Bland annat bjöd man in IOGT-NTO:s juniorförbund, Junis. Totalt deltog cirka 180 barn.

### BOENDEINFLYTANDE OCH DELAKTIGHET

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

I kommande projekt använda inarbetade metoder med ombyggnadsvårdar och särskilda dialoger i ombyggnadsprojekt.

Pågående!

#### Ombyggnadsvärd stöd vid ombyggnationer

För att underlätta för hyresgäster vid ombyggnadsprojekt har Bostaden en heltidsanställd ombyggnadsvärd som är hyresgästernas huvudsakliga kontaktperson. Dessutom finns tydliga rutiner och en systematiserad dialogmetod som ger hyresgästerna stor möjlighet till påverkan inför ombyggnationerna.

**MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:**

Hålla dialoger i samband med renoveringar på Tranbärsvägen, Böleäng (kvarteret Melonen) och Tuvgränd och Västra Idrottsallén, Haga (Focken 4).

**Dialoger för ökat inflytande**

I två av Bostadens större renoveringsprojekt, Tranbärsvägen på Böleäng (kvarteret Melonen) och Tuvgränd och Västra Idrottsallén på Haga (kvarteret Focken 4) har dialoger hållits med de boende innan renoveringsstart. Tack vare en systematiserad metod ges alla hyresgäster möjlighet till inflytande inför större renoveringar. Förutom hyresgästernas arbetsinsatser är samarbete med Hyresgästföreningen en viktig del i en lyckad dialog.

**TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET****MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:**

Fortsatt satsning på trygghetsskapande åtgärder i våra bostadsområden.

**Fortsatt arbete för ökad trygghet**

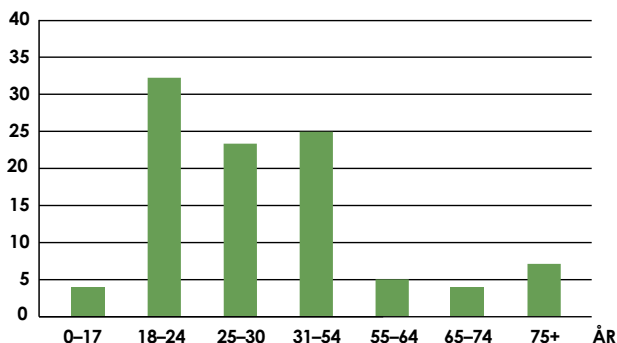
I samarbete med Umeå kommun har vi gallrat träd och buskar. Vi har även fortsatt byta ut och komplettera utbelysningen samt besiktat säkerheten för lekplatser.

Samtliga lägenheter i Bostadens bestånd har i ett unikt samarbete med Länsförsäkringar under ett tvåårsprojekt, utrustats med brandfiltar. Samtidigt sattes även nya brandvarnare in.

En omfattande inventering av tillgängligheten har gjorts i hela beståndet. Därefter har vi bland annat i samband med renoveringsprojekt genomfört olika åtgärder för ökad tillgänglighet, till exempel satt in dörröppnare och plockat bort trappsteg.

**ÅLDERSFÖRDELNING REGISTRERADE PERSONLIGA SIDOR 2014**

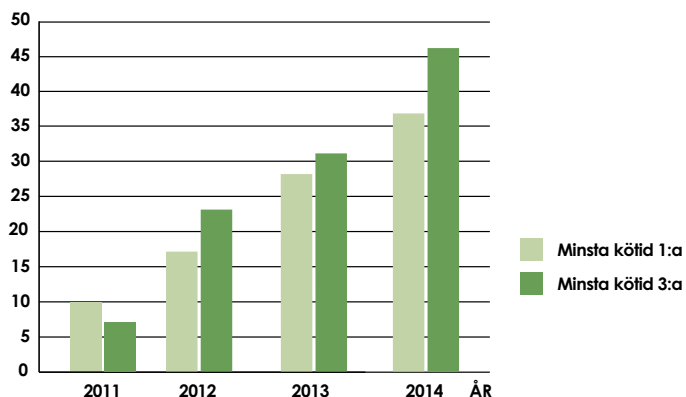
PROCENT

**KÖTIDERNÄ ÖKAR ALLT MER**

Bostaden har ett webbaserat kösystem som är både enkelt och rättvist. Varje dag signeras cirka 23 avtal digitalt via Bostadens webb och söktrycket på varje ledig lägenhet har ökat från i snitt 55 till 57 st. Även kötiderna ökar och kortaste kötid för att få en vanlig 3:a låg under året på nästan 4 år, mot 2,5 året innan. Sedan 2012 har kötiden för en 3:a fördubblats. Lättast är det att få en lägenhet i Holmsund, Obbola och på Östra Ersboda.

**KÖTIDER SOM KRÄVS FÖR 1:OR OCH 3:OR**

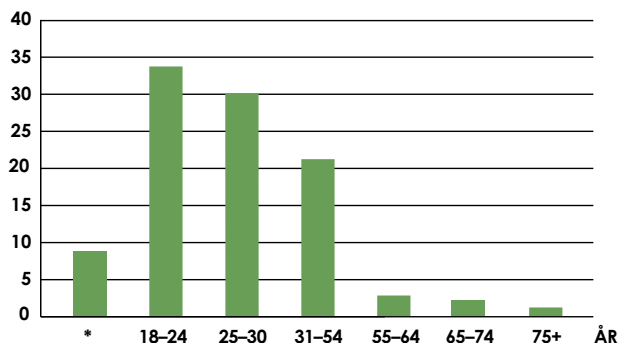
ANTAL MÅNADER

**FLER ÄLDRE I KÖ**

De senaste två åren har Bostaden arbetat med att få fler äldre att ställa sig i bostadskö och vi har bland annat deltagit vid seniormässor och genomfört olika informationsinsatser. Vid årets slut hade 11 (8) procent bland personer äldre än 65 år ställt sig i bostadskö. Totalt ökade antalet registrerade personliga sidor med cirka 7 500 under året.

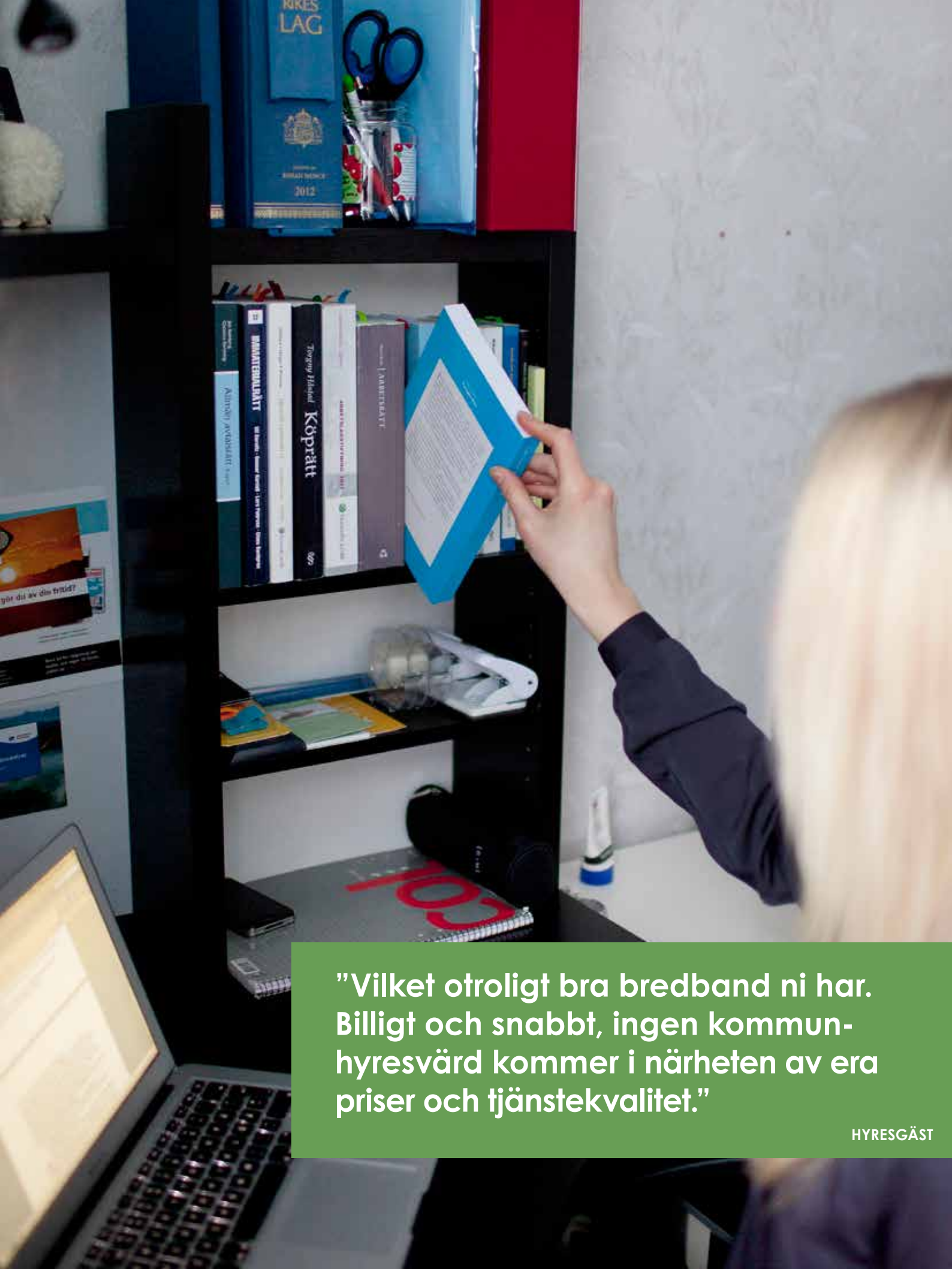
**ÅLDERSFÖRDELNING HYRESGÄSTER ALLA BOSTÄDER 2014**

PROCENT



\* Uppgift om ålder saknas





**”Vilket otroligt bra bredband ni har. Billigt och snabbt, ingen kommunhyresvärd kommer i närheten av era priser och tjänstekvalitet.”**

**HYRESGÄST**

## Våra medarbetare

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



### ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

#### MÅL FÖR ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA:

Öka andelen långtidsfriska och minska sjukfrånvaron.

Pågående!

#### Friskvård – stöd för en sund livsstil

Ett medvetet arbete för att främja hälsa och minska sjukfrånvaron pågår kontinuerligt i företaget. Tretton hälsoinspiratörer från olika yrkesgrupper arrangerar och sporrar till gemensamma aktiviteter, bland annat den årligen återkommande hälsodagen.

För att minska risken för arbetsrelaterade besvär har lokalvårdare och fastighetsskötare genomgått en skräddarsydd ergonomiutbildning och samtliga chefer och skyddsombud har fått utbildning i alkohol- och drogfrågor.

#### MÅL FÖR ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA:

Göra Bostadens mål kända för alla anställda. Målen ska konkretiseras för varje arbetsområde så att samtliga medarbetare har tydliga mål att arbeta mot.

Pågående!

#### Tydliga mål för alla

Den av styrelsen antagna affärsplanen kommuniceras ut till samtliga medarbetare vid arbetsplatsträffar där målen bryts ned på verksamhetsnivå och verksamhetsplaner utarbetas.

#### Arbetsmiljö i samverkan

Det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs i samverkan enligt lokalt samverkansavtal. Under året har en lagdatabas upphandlats där alla anställda lätt har tillgång till lagar och förordningar relevanta för verksamheten.

#### Engagerade medarbetare som trivs

En medarbetarundersökning genomförs årligen och medarbetarindex ökade för fjärde året i rad till 81 (80) procent. Resultatet visar på stort engagemang, starka värderingar och ett gott betyg till ledarskapet. Områden att förbättra är bland annat uppmuntran och hantering av utvecklingsförslag, uppskattning och respekt samt kommunikation från ledningen ut i organisationen.

#### MÅL UR PERSONALPLAN 2014

NYCKELTAL ATT FÖLJA	RESULTAT	RESULTAT	MÅL*
	2013	2014	2016
Medarbetarindex %	80	81	80
Tydlig målsättning inom Bostaden %	76	76	80
Tydliga instruktioner i arbetet %	74	81	80
Individuella handlingsplaner %	78	84	80
Etnisk mångfald %	6	6,6	7
Långtidsfrisk %	62,7	72	70
Sjukfrånvaro %	3,3	3,3	3,4

\* Målet sattes inför 2014

## JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

### MÅL FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD:

Arbeta för en jämnare könsfördelning inom företaget totalt, men framförallt inom administrativa och tekniska arbeten.

Pågående!

### Kompetensbaserad rekrytering

Genom en kompetensbaserad rekryteringsmetod, val av formuleringar och bildspråk i annonser samt möjlighet till interna karriärvägar arbetar vi för jämnare könsfördelning och större etnisk mångfald.

### MÅL FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD:

Arbeta för att öka andelen anställda med utomnordisk bakgrund i företaget. Mäts i personalstatistik.

Pågående!

### Sommarjobb och praktik

Bostaden har under året tagit emot praktikanter från gymnasieutbildningar och via arbetsmarknadsprojekt. Till sommarjobb, feriearbete och arbetspraktik premieras personer med invandrarbakgrund. Vi ser det som en väg in i bolaget och en möjlighet att öka den etniska mångfalden.

## KOMPETENSFÖRSÖRJNING

### MÅL FÖR KOMPETENSFÖRSÖRJNING:

Hos allmänheten bidra till ett ökat intresse för utbildningar inom yrken inom bygg och förvaltning.

Pågående!

### Generationsväxling pågår

Under 2014 uppgick personalomsättningen till över 11 procent på grund av stort antal pensionsavgångar. Tillsammans med ökad konkurrens om kvalificerade specialister inom branschen har det därför blivit ännu viktigare att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens.

För att profilera Bostaden som en framtida arbetsgivare jobbar vi med att nå ut till elever och studenter på gymnasie- och högskolenivå. Bostaden deltar i alla större lokala rekryterings- och utbildningsmässor och samverkar med utbildningsanordnare och branschföretag.

### MÅL FÖR KOMPETENSFÖRSÖRJNING:

Arbeta för att allt utvecklingsarbete ska genomsyras av Bostadens värdegrund.

Pågående!

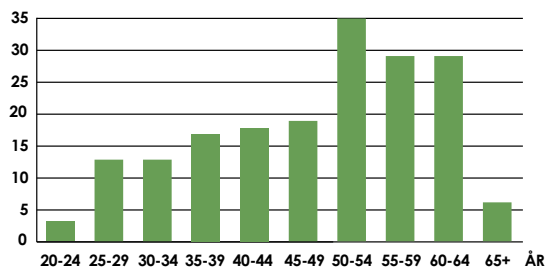
### Kontinuerlig kompetensutveckling

För att medarbetarna ska kunna ta ansvar och utveckla sig själva och verksamheten jobbar vi kontinuerligt med kompetensutveckling. Under 2014 har det hållits elutbildning, utbildning i hyres- och vardagsjuridik samt värdegrundsbildning.

En väl genomförd och systematiserad introduktion är en förutsättning för att alla medarbetare ska känna till helheten, Bostadens värderingar och sin roll i företaget. Två gånger per år genomför Bostaden därför ett företagsövergripande introduktionsprogram. Introduktionen fördjupas inom den egna enheten och uppföljningar genomförs inom sex månader.

## ÅLDERSFÖRDELNING BLAND PERSONALEN

ANTAL



## KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLD PERSONAL 2014

Antal anställda	182 st	
Kvinnor	63 st	35 %
Män	119 st	65 %
Medelålder		48 år

## SJUKFRÅNVARO PERSONAL 2014

Sjukfrånvaro	3,3 %
Lång sjukfrånvaro (sammanhängande sjukfrånvaro, mer än 60 dagar)	0,5 %
Långtidsfrisk (andel anställda med max 5 dagars sjukfrånvaro senaste 12 månaderna)	72 %

## PERSONALOMSÄTTNING 2014

Totalt	11,63 %
Tjänstemän	18,03 %
Kollektivanställda	8,37 %





## Vårt miljöarbete

Sedan 2008 har vi jobbat hårt för att minska miljöbelastningen och under 2014 slutfördes bland annat projektet Hållbara Ålidhem där energianvändningen i de renoverade husen har minskat med cirka 35 procent. Intresset för projektet har visat sig genom ett flertal studiebesök under året.

### ENERGIFÖRBRUKNING

#### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

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

Pågående!

#### Fortsatt minskad miljöbelastning

Satsningarna på energiproduktion har sedan 2007 minskat vår belastning med cirka 75 miljoner kWh. Den köpta elen kommer från en externt upphandlad leverantör och fjärrvärme levereras från Umeå Energi.

#### Vindkraftverken levererar

Den egenproducerade energin kommer framförallt från våra fem vindkraftverk och är till 100 procent förnybar. Under 2014 producerade de 21 755 109 kWh, något lägre än tidigare år då produktionen låg på cirka 23 000 000 kWh. Egenproduktionen motsvarade cirka 57 procent av den fastighetsel som används i beståndet.

#### Solcellsanläggningen står klar

Under året färdigställdes den 2 650 kvm stora solcellsanläggningen på Hållbara Ålidhem. Under 2014 har den producerat 315 000 kWh el. Ett helår beräknas produktionen uppgå till 350 000 kWh el, vilket motsvarar närmare 40 procent av områdets fastighetsel.

#### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Företagets energiförbrukning i fastigheterna ska årligen minska med cirka 3 kWh/kvm/år jämfört med året innan. Den sammanlagda minskningen mellan 2007 och 2020 ska vara 20 procent.

Pågående!

#### Fortsatt minskning

Under året har målet som ska uppfyllas år 2020 reviderats från 118 till 116 kWh/kvm och år. Under 2014 minskade energianvändningen till 136 kWh/kvm och år och vi uppfyllde inte riktigt målet om 135 kWh/kvm och år, men vi ligger bra till för att nå målet 2020.

För att skapa delaktighet i energiarbetet deltar alla medarbetare ute på fältet i en energispärtävling med syfte att hitta energitjuvar. Arbetet har bland annat lett till en temperatur-sänkning till 15–16 grader i allmänna utrymmen.

#### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Nyproducerade lägenheter ska använda maximalt 65 kWh per kvm (A-temp) och år.

Pågående!

#### Olika variabler spelar in

Vid nybyggnationer ställs kravet på en energianvändning av maximalt 65 kWh/kvm och år. Den faktiska energianvändningen beror till stor del på hyresgästernas beteende och energi-

användning. De hus som byggts de senaste åren har en energianvändning på mellan 68 och 87 kWh/kvm och år. Variationen beror såväl på hyresgästernas beteende som på husets utformning.

#### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Av totalt 6 900 ljuspunkter med kvicksilverlampor kvarstår 4 900. Dessa ska vara helt utbytta senast 2017. År 2013 är 3 500 ljuskällor av kvicksilver utbytta till induktionslampor och 500 armaturer är utbytta till LED-armaturer.

Pågående!

#### 4 000 armaturer utbytta

Arbetet med att byta ut kvicksilverlampor har fortsatt och vid årets slut var 4 000 armaturer utbytta till energieffektiva och miljövänliga armaturer. Vi räknar med att målet ska vara uppfyllt år 2017.

#### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

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



#### Linoleummattor ger minskade koldioxidutsläpp

En översyn av vilka krav som ska ställas på byggprodukter som används har gjorts under året och under 2015 räknar vi med att vara färdiga med kravställning gentemot våra leverantörer.

Arbetet med att ersätta plastmattor med linoleummattor fortsätter och har minskat koldioxidutsläppen med cirka 70 ton per år.

Under året har en kemikalieinventering gjorts, det har även upprättats ett register med aktuella kemikalier och säkerhetsdatablad. Under 2015 kommer ett internetbaserat verktyg för kemikaliehantering att införas i företaget.

### KUNSKAP OCH ENGAGEMANG

#### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Bostadens miljöarbete ska vara känt av 60 procent av kunderna och 100 procent av medarbetarna 2016.

Pågående!

#### Ökad kännedom bland medarbetarna

Kännenheten om miljöarbetet bland personalen har ökat till 96 (92) procent och andelen som känner engagemang i miljöarbetet har minskat till 76 (78) procent. Bland hyresgästerna ligger kännenheten om Bostadens miljöarbete kvar på 40 procent, samma nivå som föregående år.

För att öka hyresgästernas medvetenhet om vårt miljöarbete skapades under året ett nytt marknadsföringskoncept, ”Länge leve...”, som syftar till hållbarhet. Ett nummer av Bostadens kundtidning hade miljötema och ett flertal miljöartiklar publicerades på webbplats och intranät.



**”Folk är väldigt duktiga på att källsortera de material vi ges möjlighet till.**

HYRESGÄST

## AVFALLSHANTERING

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Källsortering ska erbjudas i samtliga lägenheter och sortering av matavfall ska finnas i 100 procent av våra lägenheter.

Pågående!

### Ännu fler kan nu källsortera

Full källsortering har införts i ett antal områden och totalt har ytterligare 143 lägenheter fått fastighetsnära källsortering. Dessutom har ytterligare 199 lägenheter erbjudits möjlighet att matavfallssortera.

Totalt saknar 397 lägenheter källsortering och 1 093 saknar matavfallssortering och anledningen är begränsade utrymmen för kärl.

Bostaden har under året deltagit i ett projekt på Ålidhem med syfte att informera om och förändra beteendet kring farligt avfall.

### SORTERING Andel hyresgäster

ÅR	2012	2013	2014
Källsortering	97 %	97 %	97 %
Matavfallssortering	84 %	91 %	92 %

## TRANSPORTER

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Företagets koldioxidbelastning för egna fordon ska minska med 60 procent till 2016 jämfört med 2009.

Pågående!

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Antalet körda mil för interna transporter ska årligen minska.

Pågående!

### Fortsatt arbete för att minska koldioxidbelastningen

Målsättningen om att koldioxidutsläppen ska minska sedan 2009 har uppfyllts. Minskningen under perioden var 40 procent trots att utsläppen föregående år ökade med 9 procent, från 58 342 kg till 63 624 kg.

Antalet körda mil för interna transporter har ökat med en procent och en orsak är det ökade antalet kvadratmeter vi förvaltar, vi har dessutom anställt fler reparatörer och arbetat med att dela ut brandfiltar samt monterat brandvarnare hos våra hyresgäster. Av den anledningen har nya mål som tar hänsyn till det arbetets fram.

### Utsläpp av CO<sub>2</sub> och antal körda mil inom företaget

För att minska utsläppen har en utredning om att effektivisera våra transporter och nyttjandet av våra fordon påbörjats. Det har även genomförts organisatoriska förändringar för effektivare samverkan mellan arbetsgrupper. Vi har även fortsatt utbilda vår personal i Ecodriving.

Som ett led i arbetet med att minska utsläppen från transporter har vi införskaffat ytterligare en elbil och totalt finns nu åtta elbilar i företaget. Antalet bilar totalt i företaget är 61. Under året har det också tagits fram rutiner för både inrapportering av körjournaler och uppföljning av våra transporter.

### UTSLÄPP AV CO<sub>2</sub> OCH ANTAL KÖRDA MIL INOM FÖRETAGET

ÅR	2011	2012	2013	2014
Antal körda mil, servicebilar	35 758	35 490	37 190	37 667
Utsläpp av koldioxid, kg	56 651	61 207	58 342	63 624

## HÅLLBARA ÅLIDHEM

Under året slutfördes projektet Hållbara Ålidhem och summeringen visar på ett mycket positivt resultat, där energianvändningen har minskat med cirka 35 procent. Intresset för projektet som bland annat tilldelades det nationella priset "Energy Globe Award" har varit stort. En rad studiebesök med besökare från flera länder och andra kommuner och fastighetsbolag har genomförts och projektet har presenterats på ett flertal konferenser, bland annat Energiutblick, Nolia Fastighet och Building Sustainability SGBC 14.

Erfarenheterna från projektet är till stor nytta vid renoveringar i andra områden. Hållbara Ålidhem ses som ett spjutspetsprojekt och Bostaden har kunnat visa att det går att producera el i solceller även i vårt nordliga läge. Den grundliga uppföljningen via Umeå universitet har gett värdefulla lärdomar.

### AVTAL MED UMEÅ UNIVERSITET

Tack vare två femårsavtal med Umeå universitet har vi nått konkreta resultat kring uppföljning och utvärdering gällande energieffektivisering. En del i avtalen rör kunskapsspridning vilket är anledningen till att det under året genomförts olika workshops som lockat cirka 80 deltagare.

### MILJÖ- OCH KVALITETSARBETE

Under året tillsattes en miljö- och kvalitetssamordnare för att ytterligare stärka Bostadens systematiska arbete. En rad rutiner har tagits fram för att säkerställa att lagar och regler efterlevs och en lagdatabas med relevanta lagar och beskrivningar har upprättats.

### ECHOLOG OCH GREEN CITIZENS

Bostadens lägenhetsterminal Echolog installeras i alla nybyggda lägenheter sedan 2010 och fanns vid årets slut i 463 lägenheter. Under året gjordes de sista testerna i Green Citizens-projektet som syftar till att utvärdera fyra mer användarvänliga gränssnitt i Echologen. Hittills visar inte testerna av de olika testgränssnitten några stora skillnader i förbrukningen, men helt klart är att Echologen är ett användbart och omtyckt verktyg bland hyresgästerna.



## Utsikt mot 2015

Under den kommande perioden strävar vi efter att i genomsnitt bygga ungefär 150–180 nya lägenheter varje år. Utgångspunkten är att satsa mer resurser på underhåll, ombyggnation och anpassningar.

### DET HÄR HÄNDER UNDER 2015

Umeå kommuns befolkningsmål sedan 2009 innebär en tillväxt som ska leda till 200 000 invånare år 2050. I april 2014 hade Umeå kommun 118 349 invånare men har tappat något på senare år i jämförelse med liknande kommuner. Fram till 2023 beräknas Umeå kommun få cirka 10 500 nya invånare och med en beräkning av två personer per hushåll innebär det ett behov av cirka 5 300 bostäder. Sett till Bostadens andel av bostadsmarknaden är behovet 145–190 lägenheter per år, med störst behov i början av perioden.

### Utmaningar inför kommande period

Balansen mellan nyproduktion och ombyggnad/renovering ska fungera så att våra insatser för befintliga byggnader är tillfredsställande, samtidigt som vi ska upprätthålla en nyproduktion som krävs för tillväxten i Umeå. En viktig utmaning handlar om hur vi kan mobilisera resurser till det stora underhållsbehovet. En omfattande och grundlig inventering av underhållsbehovet är genomförd och pekar på en nivå motsvarande 250 mkr per år de närmaste femton åren.

### Antal färdiga lägenheter för inflyttning

- 2015 Öbacka såg 139 lgh, Lilljansberget 46 lgh + gruppboenden. Totalt 200 lgh
- 2016 Centrala stan 75 lgh, Sävar 24 lgh. Totalt 100 lgh
- 2017 Centrala stan 75 lgh, Böleäng 180 lgh. Totalt 255 lgh
- Förutom dessa projekt är Focken 5, Hagaborg fortfarande i planprocess.

### Om- och tillbyggnader

- På Böleäng (kvarteret Melonen) renoveras 68 lägenheter från grunden. Projektet färdigställs 2015.
- På Haga (kvarteret Focken 4) totalrenoveras 32 lägenheter. Projektet färdigställs 2015.

- Hus D på Hemgården. Utredning om eventuell ombyggnad.
- På Ålidhem (kvarteret Socionomen) påbörjas utbyggnad av habiliteringsbad under 2015.
- Insatser för ökad tillgänglighet i befintliga fastigheter sker i samband med ombyggnadsprojekt.

### Underhållsbehov 2015–2028

Bostaden har under 2012 och 2013 arbetat med att inventera företagets fastighetsknutna underhållsbehov. Inre underhåll, brand, samt tele- och datasystem omfattades inte av inventeringen. Stora delar av underhållsbehovet finns i miljonprogramsområdena på Carlshem, Tunnelbacken, Marichem, Ålidhem och Holmsund som år 2015 är 40 år och äldre. Många av våra fastigheter byggda före 1990 kommer att vara i behov av renovering 2015–2028. Även för de som byggdes 1991–2000 väntar stora renoveringsinsatser inom de närmaste femton åren. Majoriteten av underhållet är akut och behovet infaller redan 2015. Kostnaden uppgår till cirka 250 mkr per år och totalt 3 750 mkr mellan 2015 och 2028. Av dessa cirka 3 750 mkr härrör drygt 40 procent till fastigheter på Carlshem, Marichem, Tunnelbacken och Ålidhem.

### Övriga projekt under 2015

- Påbörja veckostäd av samtliga studentkorridorer.
- Arbeta för att få bättre återvinningsmängd i soprum samt införa några testområden med textiltåtervinning.
- Utveckla arbetet med tidiga rehabiliteringsinsatser vid sjukdom eller tecken på ohälsa.
- Samverkansavtal med Umeå universitet kring tilldelning av lägenheter.
- Översyn av träd som står skadligt nära våra fastigheter.
- Utbildning om hot och våld för berörda yrkesgrupper.
- Definiera krav på våra byggvaror så att de uppfyller förutbestämda bedömningsgrunder för val av byggmaterial.



SABO:s Kombohus kommer att byggas på Tranbärvägen, Böleäng. Byggstart beräknas till årsskiftet 2015/2016.

## Vår ekonomi

Trots stora utmaningar med höga produktionskostnader för nyproduktion och ett stort underhållsbehov i våra områden har vi tack vare en effektiv organisation uppnått ett gott resultat.

### MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Soliditeten ska uppgå till lägst 20 procent vid periodens slut år 2016.

### MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Drifnetto exklusive underhåll (superdrifnetto) ska för 2014 uppnå lägst 520 miljoner kronor.

### MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Förräntning på marknadsmässigt totalt fastighetskapital ska vara minst 6 procent i genomsnitt under perioden, varav 4 procent direktavkastning och 2 procent värdeförändring.

### FINANSIERING

Räntekostnaderna är en av Bostadens enskilt största kostnadsposter och den långsiktiga lönsamheten påverkas starkt av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Genomsnittsräntan i portföljen ligger på 3,5 procent, en oförändrad nivå jämfört med föregående år. 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 låneförfallen över tid och för att minska ränterisken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

### Utvecklingen av finansnettot under året

Bostadens finansnetto uppgick till -142 (-145) mkr. Låneskulden är i princip oförändrad och den fortsatt gynnsamma utvecklingen på finansmarknaden samt positioneringen i vår låneportfölj har medfört att finansnettot sjunkit något.

### Soliditet

Enligt ägardirektivet ska vår soliditet inte understiga 22 procent år 2014. Under åren har soliditeten haft en uppåtgående trend och var vid årets slut 22,3 (21,5) procent.

### Likviditet

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 0 (0) mkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 102 (109) mkr.

### RESULTAT

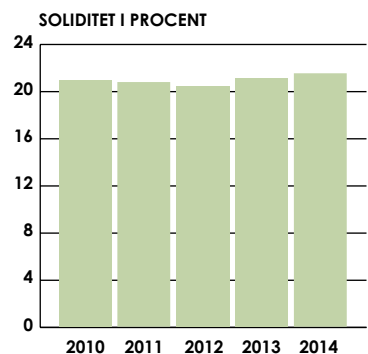
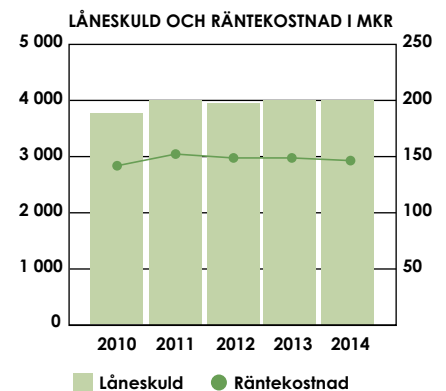
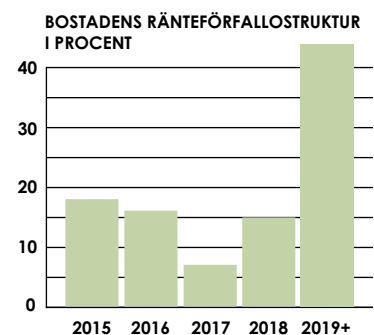
Resultatet efter finansiella poster uppgår till 186,0 (107,9) mkr. I resultatet ingår realisationsvinster från försäljning av fastigheter med 10,2 (2,5) mkr och återföring av nedskrivningar i förvaltningen med 26,6 (5,5) mkr. Det höga resultatet kan förklaras med de nya redovisningsprinciperna som infördes under 2014. Mycket av de underhållsåtgärder som tidigare har redovisats över resultaträkningen redovisas nu som komponenter i balansräkningen.

### 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 99,4 (99,7) procent.

Under året ökade hyresintäkterna till 965 (949) mkr. Största delen av ökningen beror på årets hyresjustering som gav en genomsnittlig höjning på 1 procent från 1 februari och ytterligare 1,5 procent från 1 oktober. Resterande del avser nytillkomna lägenheter som färdigställda. Bostäderna står för 90 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 9 procent.

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



### 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 åren 1965 och 1975. Vi har ökat underhållsnivån successivt från 117 kr/kvm 2007 till att 2014 ligga på cirka 198 kr/kvm, om vi jämför utifrån de gamla redovisningsprinciperna.

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har sjunkit från 415 mkr till 404 mkr. Uppvärmning och taxebundna kostnader står för nära hälften av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får därför stor genomslagskraft. Det är framförallt elkostnaden som har sjunkit och det beror till stor del på det låga elpriset i början av året. Trots ökade priser för uppvärmning har den milda hösten och vintern tillsammans med energibesparingsåtgärder medfört att kostnaden för uppvärmningen sjunkit något jämfört med föregående år. De gynnsamma snöförhållandena under året, med lite nederbörd och ingen takschnittning, innebär nästan en halvering av snöröjningskostnaden jämfört med 2013. Vattenskadorna fortsätter dock att öka från föregående år och vi ser framför allt en ökning av skador orsakade av felinstallerade diskmaskiner.

### Driftnetto

Det operativa driftnettet uppgick till 468 (412) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 46,8 (42,3) procent. Direktavkastningen, det vill säga driftnettet före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var 4,5 (3,8) procent.

### Centrala administrations- och försäljningskostnader

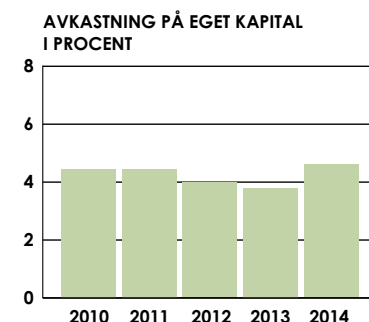
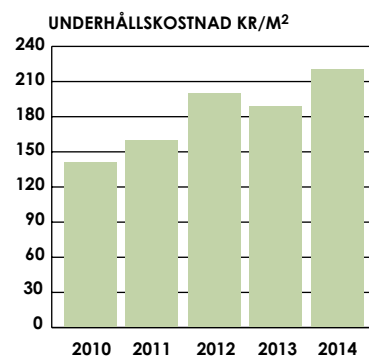
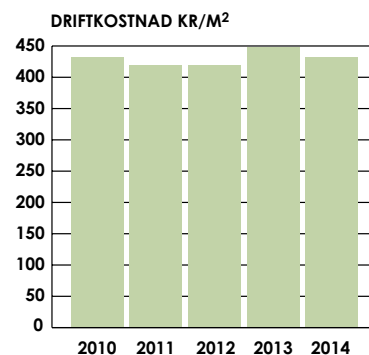
Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 12,1 (11,1) mkr, vilket motsvarar 12,9 (12,6) kr per kvadratmeter. Kostnadsökningen beror bland annat på förtida pensionsavgångar.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 186,0 (108,9) mkr. Det är framförallt ökade intäkter, återföring av tidigare nedskrivningar och en ur driftsynpunkt gynnsam vinter, som har påverkat utvecklingen av förvaltningsresultatet positivt. Finansnettot har förbättrats något, trots en oförändrad upplåning, vilket beror på att räntenivåerna har fortsatt att sjunka på marknaden.

### Känslighetsanalys

Bostadens resultat påverkas av många faktorer, såväl egna strategiska beslut som förändringar i omvärlden. I tabellen intill visas hur resultatet skulle förändras om en enskild faktor ändras.



FÖRÄNDRING RESULTAT		
	+/-	MKR
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	7,9
Vakansgrad	0,5 %	4,5
Drift inklusive centrala kostnader	3,0 %	12,5
Underhåll	10 kr/m <sup>2</sup>	9,4
Räntenivån	1,0 %	7,3



# Förvaltningsberättelse

## Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2014:

### 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 Kommuniseria 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 Kommuniseria. 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. Kommuniseria 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 15 564 (15 473), varav 3 181 enkelrum, med en total yta om 869 656 (863 295) kvm. Lokalytan var 68 083 (69 500) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 4 752 (4 961) mkr.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 998 (969) kr. Bostadssidan har haft enstaka vakanser. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket låg.

Under året fortsatte byggnationen av 229 lägenheter på Öbacka såg. Här blev 90 lägenheter färdiga för inflyttning under hösten 2014. Inflyttning av övriga lägenheter sker löpande under 2015. Det stora renoveringsprojektet av drygt 400 lägenheter på Ålidhem är i sitt slutskede och endast markarbeten kvarstår, dessa slutförs under våren 2015. På Böleäng pågår en ROT-renovering av 70 lägenheter som slutförs under hösten 2015. Under året har en lokal byggts om till lägenhet på kvarteret Hackan. En fastighet, Fröhuset 12, samt 3 300 kvm mark på Ön har avyttrats under året. I dotterbolaget AB Servicebostäder pågår en nyproduktion av ett särskilt boende med 6 lägenheter på kvarteret Lofoten, som färdigställs under 2015.

I Bostadens datanät, som uppgraderades under 2013, kan hyresgästerna välja bland ett flertal tjänsteleverantörer samt olika bredbandstjänster så som Internet och IP-telefoni.

Nätet har idag 13 065 (12 544) hyresgäster anslutna och erbjuder mycket hög service.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 685 (685) bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra på 856 (836) kr per kvm och år.

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT – KONCERNEN

Årets nettoomsättning uppgick till 998,1 (973,7) mkr. Ökningen beror till viss del på 2014 års hyreshöjning den 1 februari med i genomsnitt 1 procent och ytterligare 1,5 procent den 1 oktober. Resterande omsättningsökning kan förklaras med tillkomna intäkter till följd av nyproduktion, förnyelseprojekt samt reavinster vid försäljning.

Driftnettot, efter avdrag för fastighets- och central administration, blev 455,5 (401,3) mkr, vilket motsvarar en driftnetto-grad om 45,6 (41,2) procent. Totalt sett har driftkostnaderna minskat vilket dels förklaras med att den snöfattiga vintern medfört lägre kostnader för snöröjning och att kostnaden för den lokala administrationen har minskat. Det beror främst på att det har pågått färre administrativa projekt under året och att mindre konsulttid har använts för framtagande av trycksaker. Kostnaderna för fukt- och vattenskadorna har dock ökat med 3 mkr jämfört med föregående år. De lägre underhållskostnaderna kan i sin helhet förklaras av de ändrade redovisningsprinciperna, där stor del av det som tidigare bedömts som underhåll nu aktiveras som komponenter på byggnaden.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen var 127,8 (148,1) mkr. Finansnettot var -141,8 (-145,3) mkr. Resultat efter finansiella poster uppgick till 186,0 (107,9) mkr, exkluderas reavinster är resultatet 175,9 (104,4) mkr efter finansiella poster. Under året har en återföring av nedskrivningar gjorts i dotterbolagen AB Holmsundsbyggnader och AB Lokalen i Umeå med 26,6 mkr, vilket har påverkat resultatet positivt.

## INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier uppgick till 335,4 (269,4) mkr. Av investeringarna avsåg 164,0 mkr nyproduktion. Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 311,8 (224,3) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten var -322,4 (-266,1) mkr.

## FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 102,1 (108,7) mkr. Det egna kapitalet på 1 223,0 (1 173,7) mkr motsvarade en synlig soliditet om 22,3 (21,2) procent.

De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 3 997,9 (3 991,3) mkr. Skulder i utlandsvaluta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 732,3 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 3,5 (3,5) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 3,9 (3,4) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 24.

## MODERBOLAGET

Nettoomsättningen var i moderbolaget 923,9 (901,1) mkr. Verksamhetens kostnader var 652,6 (677,6) mkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier uppgår till 312,8 (244,8) mkr.

Bruttoresultatet var 271,2 (223,5) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 259,6 (212,5) mkr. Resultatet efter finansiella poster var 137,5 (86,6) mkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, uppgår till 406,5 (353,4) mkr – vilket motsvarar en driftnettograd på 44,0 (39,2) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet är 14 670 (14 583), varav 3 171 enkelrum. Den genomsnittliga hyran per kvm och år är vid årsskiftet 998 (978) kr för ordinarie bostäder respektive 1 279 (1 235) kr för studentrum.

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

## INTRESSEORGANISATIONER

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

## HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2015 överlämnades i mitten av januari till Hyresgästföreningen. Förhandlingar kommer att påbörjas i början av februari.

## FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Inom de närmste 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 2020. Den inslagna vägen att inom alla verksamhetsområden och produktionsprojekt utgå ifrån de tre hållbarhetsperspektiven kommer även fortsatt att vara ledstjärna för våra insatser.

Planer för produktion av cirka 400 bostäder de närmaste tre åren finns bland annat i områdena centralt i Umeå, Böleäng och Sävar.

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

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2015 ligga i nivå med 2014.

## STYRELSENS ARBETE UNDER 2014

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.



Bostaden tackar av personer som varit delaktiga i projektet Hållbara Ålidhem vid mässan Nolia Fastighet.



## FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, mkr	998	974	944	905	886
Resultat efter finansnetto, mkr	186	65	48	56	68
Eget kapital, mkr	1 223	1 140	1 097	1 129	1 091
Bokfört värde fastigheter, mkr	4 752	4 918	4 909	4 931	4 840
Räntebärande skulder, mkr	3 998	3 991	3 941	4 011	3 812
Skuldsättningsgrad, ggr	3,3	3,5	3,6	3,6	3,5
Investeringar, mkr	335	226	191	353	299
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	312	181	219	140	267
Soliditet, %	22,3	21,2	20,5	20,9	21,1
Direktavkastning, %	4,5	7,4	7,1	7,1	7,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,2	4,1	3,8	4,0	4,2
Avkastning på eget kapital, %	15,5	5,8	4,3	5,0	6,4
Låneränta vid årsskiftet, %	3,5	3,5	3,5	3,8	3,6
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,4	99,7	99,7	99,7	99,3
Medeltal antal anställda	183	180	180	181	176





## Resultaträkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
<b>FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>					
<b>Nettoomsättning</b>					
Hysesintäkter	1	964 993	949 412	895 041	880 806
Övriga förvaltningsintäkter		33 146	24 268	28 809	20 315
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>998 139</b>	<b>973 680</b>	<b>923 850</b>	<b>901 121</b>
<b>FÖRVALTNINGSKOSTNADER</b>					
Driftkostnader	2	-403 610	-415 352	-399 138	-406 583
Underhållskostnader	3	-108 666	-127 941	-101 744	-124 265
Fastighetskatt/avgift		-18 238	-18 026	-17 303	-17 090
<b>Summa förvaltningskostnader</b>		<b>-530 514</b>	<b>-561 319</b>	<b>-518 185</b>	<b>-547 938</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>467 625</b>	<b>412 361</b>	<b>405 665</b>	<b>353 183</b>
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen	4	-127 753	-148 091	-134 417	-129 643
<b>Bruttoresultat</b>		<b>339 872</b>	<b>264 270</b>	<b>271 248</b>	<b>223 540</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-12 085	-11 078	-11 691	-11 046
<b>Rörelseresultat</b>	6-9	<b>327 787</b>	<b>253 192</b>	<b>259 557</b>	<b>212 494</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10	2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	702	980	20 408	20 340
Räntekostnader		-142 513	-146 285	-142 425	-146 275
<b>Finansiellt netto</b>		<b>-141 809</b>	<b>-145 303</b>	<b>-122 015</b>	<b>-125 933</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>185 978</b>	<b>107 889</b>	<b>137 542</b>	<b>86 561</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	-1 800	-22 555
Lämnat koncernbidrag		-5 991	-8 461	0	-3 850
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	0	-3 400
<b>Resultat före skatt</b>		<b>179 987</b>	<b>99 428</b>	<b>135 742</b>	<b>56 756</b>
Årets skattekostnad	12	-38 924	-22 515	-33 997	-12 714
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>141 063</b>	<b>76 913</b>	<b>101 745</b>	<b>44 042</b>

## Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	13	4 751 890	4 960 844	4 173 682	4 392 425
Pågående ny- och ombyggnader	14	480 981	186 557	459 262	182 752
Inventarier, verktyg och installationer	15	206 052	224 103	171 707	218 638
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 438 923</b>	<b>5 371 504</b>	<b>4 804 651</b>	<b>4 793 815</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier i koncernföretag	16	0	0	5 400	5 400
Fordringar i dotterföretag	17	0	0	539 500	531 950
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	220	220	220	220
Andra långfristiga fordringar	19	5 083	4 152	4 983	4 039
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 303</b>	<b>4 372</b>	<b>550 103</b>	<b>541 609</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 444 226</b>	<b>5 375 876</b>	<b>5 354 754</b>	<b>5 335 424</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		9 076	14 834	3 791	10 567
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		10 000	0	35 865	17 896
Skattefodran		2 182	10 849	0	11 788
Övriga kortfristiga fordringar	20	11 403	10 964	10 273	9 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 108	1 737	3 732	1 701
<b>Kassa och bank</b>					
Kassa och bank		34	43	34	43
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 803</b>	<b>38 427</b>	<b>53 695</b>	<b>51 408</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 481 029</b>	<b>5 414 303</b>	<b>5 408 449</b>	<b>5 386 832</b>

## Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>EGET KAPITAL</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
		438 460	438 460	438 460	438 460
		200 078	293 731	65 000	65 000
<b>Fritt eget kapital</b>					
		443 380	364 615	415 878	361 836
		141 063	76 913	101 745	44 042
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 222 981</b>	<b>1 173 719</b>	<b>1 021 083</b>	<b>909 338</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
	23	0	0	30 574	30 574
		0	0	0	127 485
		0	0	115 478	113 678
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146 052</b>	<b>271 737</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>					
		750	0	750	0
		76 474	81 417	35 981	16 426
<b>Summa avsättningar</b>		<b>77 224</b>	<b>81 417</b>	<b>36 731</b>	<b>16 426</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Räntebärande skulder</b>					
	24	3 997 901	3 991 317	4 038 405	4 031 676
<b>Ej räntebärande skulder</b>					
		93 486	81 323	90 039	77 806
		5 991	8 461	8	8 090
		0	0	724	0
		49 093	43 557	47 220	42 909
		19 997	18 707	13 925	13 608
	25	14 356	15 802	14 262	15 242
<b>Summa skulder</b>		<b>4 180 824</b>	<b>4 159 167</b>	<b>4 204 583</b>	<b>4 189 331</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>5 481 029</b>	<b>5 414 303</b>	<b>5 408 449</b>	<b>5 386 832</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>					
	26	1 196	1 246	1 196	1 246
	27	604	0	604	0



## Kassaflödesanalys

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster		185 978	107 889	137 542	86 561
Årets skatt, kostnadsförd	12	-15 929	-5 096	-13 431	-2 308
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>					
Periodisering av avsättning		480	0	480	0
Utrangeringskostnad		6 846	3 683	72	3 683
Avskrivningar	4, 5	154 554	148 809	134 599	130 577
Återföring av nedskrivningar		-26 619	-5 474	0	-5 474
Realisationsvinst		-10 192	-3 487	-10 192	-3 487
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>					
		<b>295 118</b>	<b>246 324</b>	<b>249 070</b>	<b>209 552</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning/ökning av fordringar		1 615	-924	-2 296	11 032
Minskning/ökning av skulder		15 073	-21 111	8 523	-7 530
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
		<b>311 806</b>	<b>224 289</b>	<b>255 297</b>	<b>213 054</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Fastigheter och inventarier	13-15	-335 418	-269 447	-312 778	-244 808
Försäljning av anläggningstillgångar		13 950	4 881	49 237	4 881
Förändring av långfristiga fordringar		-931	-1 501	-8 494	-1 514
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
		<b>-322 399</b>	<b>-266 067</b>	<b>-272 035</b>	<b>-241 441</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Ökning/minskning av fastighetslån		6 584	50 238	6 729	32 236
Erhållna aktieägartillskott		10 000	0	10 000	0
Utbetalda koncernbidrag		-5 991	-8 461	0	-3 850
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
		<b>10 593</b>	<b>41 777</b>	<b>16 729</b>	<b>28 386</b>
<b>Årets kassaflöde</b>					
Likvida medel vid årets början		43	44	43	44
<b>Likvida medel vid årets slut</b>					
		<b>43</b>	<b>43</b>	<b>34</b>	<b>43</b>
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		102 099	108 683	68 324	68 324
<b>Disponibel likviditet vid årets slut</b>					
		<b>102 142</b>	<b>108 726</b>	<b>68 358</b>	<b>68 367</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>					
<b>Räntebärande skulder</b>					
Långfristiga fordringar		-3 997 901	-3 991 317	-4 038 405	-4 031 676
Likvida medel		5 303	4 372	550 103	541 609
Likvida medel		43	43	34	43
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>					
		<b>-3 992 555</b>	<b>-3 986 902</b>	<b>-3 488 268</b>	<b>-3 490 024</b>
<b>OPERATIVT KASSAFLÖDE</b>					
<b>Rörelseresultat</b>					
		<b>327 787</b>	<b>253 192</b>	<b>259 557</b>	<b>212 494</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		109 140	143 909	111 528	128 465
Förändringar i rörelsekapital		16 688	-22 035	6 227	3 502
<b>Kassaflöde före investeringar</b>					
		<b>453 615</b>	<b>375 066</b>	<b>377 312</b>	<b>344 461</b>
Investeringar		-335 418	-269 447	-312 778	-244 808
<b>Operativt kassaflöde</b>					
		<b>118 197</b>	<b>105 619</b>	<b>64 534</b>	<b>99 653</b>

## Noter

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

##### Ändrade redovisningsprinciper

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

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Koncernbidrag redovisas numera över resultaträkningen.

##### Intäktsredovisning

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

##### Elcertifikat/Kvotplikt

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

##### Koncernbidrag/aktieägarillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företaget aktuella skatt.

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

##### Skatt

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

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

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

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

##### Koncernredovisning

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

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

##### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### Förvaltningsinventarier

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

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

##### Byggnader

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

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

##### Förvaltningsfastigheter

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

##### Avsättningar

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

##### Leasing

###### Leasingtagare

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

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

###### Leasinggivare

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

##### Nyckeltalsdefinitioner

###### Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäktersamt intäktskorrigeringar.

###### Resultat efter finansiella poster

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

###### Soliditet (%)

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

###### Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

###### Avkastning på eget kapital

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

###### Direktavkastning

Drifnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde

###### Avkastning på sysselsatt kapital

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

###### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital

###### Belångsgrad

Lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

**NOT 1 HYRESINTÄKTER****Hyresintäkter**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Bostäder	864 038	854 140	853 234	837 436
Lokaler	85 238	78 180	25 812	25 731
Övrigt	23 623	23 254	23 623	23 254
<b>Avgår outhyrt objekt</b>				
Bostäder	-4 546	-2 374	-4 268	-2 374
Lokaler	-581	-811	-581	-264
Övrigt	-2 779	-2 977	-2 779	-2 977
<b>Summa</b>	<b>964 993</b>	<b>949 412</b>	<b>895 041</b>	<b>880 806</b>

**NOT 2 DRIFTKOSTNADER**

Reparationer	44 071	42 904	41 334	40 857
Skötsel	70 101	74 664	69 365	73 641
Taxebundna kostnader	81 054	83 347	76 333	76 931
Uppvärmning	98 910	100 576	92 539	93 903
Lokal administration	53 505	59 620	53 685	59 145
Blockhyra Holmsundsbyggnader	0	0	12 486	11 219
Övriga driftkostnader	55 969	54 241	53 396	50 887
<b>Summa</b>	<b>403 610</b>	<b>415 352</b>	<b>399 138</b>	<b>406 583</b>

**NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER**

Planerat lägenhetsunderhåll	60 256	56 090	53 334	54 026
Övriga underhållsåtgärder	48 410	71 851	48 410	70 239
<b>Summa</b>	<b>108 666</b>	<b>127 941</b>	<b>101 744</b>	<b>124 265</b>

**NOT 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN**

Byggnader	129 642	128 936	112 041	111 575
Återföring av nedskrivning byggnader	-26 619	-5 475	0	-5 475
Inventarier	24 730	24 630	22 376	23 543
<b>Summa</b>	<b>127 753</b>	<b>148 091</b>	<b>134 417</b>	<b>129 643</b>

**NOT 5 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**

Administrationskostnader	11 770	10 785	11 395	10 755
Kostnad för revisionsarvode	105	86	97	84
Kostnad för lekmannarevisorer	28	17	17	17
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	182	190	182	190
<b>Summa</b>	<b>12 085</b>	<b>11 078</b>	<b>11 691</b>	<b>11 046</b>

**NOT 6 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT**

	2014		2013	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	182	35%	177	37%
Dotterbolagen	0	0%	0	0%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>182</b>	<b>35%</b>	<b>177</b>	<b>37%</b>

Medelantalet anställda i koncernen  
Företagsledningen består av 4 män och 4 kvinnor.  
Styrelsen består av 6 män och 5 kvinnor.

**NOT 7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER**

	2014	2013	2014	2013
Löner och andra ersättningar till vd och styrelse	1 556	1 522	1 556	1 522
Pensionskostnader till vd	494	474	494	474
Löner och andra ersättningar till övrig personal	63 448	60 887	63 448	60 887
Pensionskostnader till övrig personal	4 428	4 883	4 428	4 883
Sociala kostnader	19 348	18 614	19 348	18 614
<b>Summa</b>	<b>89 274</b>	<b>86 380</b>	<b>89 274</b>	<b>86 380</b>

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till vd, förutom lön under uppsägningstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 3 020 (2 849) tkr

**NOT 8 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER**

KPMG AB				
Revisionsuppdrag	88	58	80	56
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	28	28	17	28
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>86</b>	<b>97</b>	<b>84</b>



	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>NOT 9 OPERATIONELL LEASING</b>				
<b>Leasingtagare</b>				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	1 474	1 544	1 474	1 544
Mellan ett och fem år	777	2 166	777	2 166
Senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 544	1 731	1 544	1 731
<b>Leasinggivare</b>				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	3 135	8 219	1 497	6 202
Mellan ett och fem år	55 915	50 564	23 734	19 265
Senare än fem år	25 607	25 104	0	0
<b>NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
Utdelning	2	2	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>				
Räntor på bankmedel	595	878	20 301	20 238
Övriga ränteintäkter	107	102	107	102
<b>Summa</b>	<b>702</b>	<b>980</b>	<b>20 408</b>	<b>20 340</b>
<b>NOT 12 ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>				
Skatt avseende taxerad inkomst	15 243	4 694	14 442	2 308
Skatt avseende tidigare taxering	0	402	0	0
Uppskjuten skatt	23 681	17 419	19 555	10 406
<b>Skatt enligt resultaträkning</b>	<b>38 924</b>	<b>22 515</b>	<b>33 997</b>	<b>12 714</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>				
Resultat före skatt	179 987	99 428	135 742	56 756
Skatt enligt gällande skattesats	22 %	-39 598	-21 874	-12 486
Andra icke avdragsgilla kostnader	-455	-112	-455	-112
Ej skattepliktiga intäkter	5 881	1 228	24	1 227
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	-917	-596	-1 140	-1 041
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnader	17 728	10 572	17 145	10 179
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-402	0	0
Förändring uppskjuten skatt	-21 384	-11 245	-19 555	-10 406
Övrigt	-179	-86	-152	-75
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-38 924</b>	<b>-22 515</b>	<b>-33 997</b>	<b>-12 714</b>

**NOT 13 BYGGNADER OCH MARK****Ingående ackumulerade anskaffningsvärden**

Nyanskaffningar under året

Omklassificerat från pågående arbeten

Omklassificering

Försäljningar och uttrangeringar

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

Försäljningar och uttrangeringar

Omklassificering

Årets avskrivningar enligt plan

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****Ingående ackumulerade nedskrivningar**

Återföring av nedskrivning

**Utgående ackumulerade nedskrivningar****UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE****Fastigheternas verkliga värde**

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

**Fastigheternas taxeringsvärden**

Byggnadsvärde

Markvärde

**Fastigheternas totala taxeringsvärde**

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

**NOT 14 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 15 INVENTARIER****Ingående ackumulerade anskaffningsvärden**

Nyanskaffningar under året

Omklassificerat från pågående arbeten

Försäljningar och uttrangeringar

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

Försäljningar och uttrangeringar

Årets avskrivningar enligt plan

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	6 806 702	6 679 782	5 984 180	5 914 618
Nyanskaffningar under året	17 389	62 699	16 821	43 126
Omklassificerat från pågående arbeten	11 349	65 575	7 720	27 790
Omklassificering	-404	0	0	0
Försäljningar och uttrangeringar	-6 192	-1 354	-6 192	-1 354
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 828 844</b>	<b>6 806 702</b>	<b>6 002 529</b>	<b>5 984 180</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	-1 812 989	-1 684 558	-1 590 255	-1 479 075
Försäljningar och uttrangeringar	2 434	395	2 434	395
Omklassificering	-130 509	0	-127 485	0
Årets avskrivningar enligt plan	-129 641	-128 826	-112 041	-111 575
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 070 705</b>	<b>-1 812 989</b>	<b>-1 827 347</b>	<b>-1 590 255</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	-32 869	-38 343	-1 500	-6 974
Återföring av nedskrivning	26 620	5 474	0	5 474
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6 249</b>	<b>-32 869</b>	<b>-1 500</b>	<b>-1 500</b>
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>4 751 890</b>	<b>4 960 844</b>	<b>4 173 682</b>	<b>4 392 425</b>
<b>Fastigheternas verkliga värde</b>	<b>10 874 300</b>	<b>9 877 199</b>	<b>9 817 000</b>	<b>8 950 000</b>
<b>Fastigheternas taxeringsvärden</b>				
Byggnadsvärde	6 205 675	6 156 142	5 962 997	5 897 263
Markvärde	2 039 225	2 055 176	1 975 194	1 986 115
<b>Fastigheternas totala taxeringsvärde</b>	<b>8 244 900</b>	<b>8 211 318</b>	<b>7 938 191</b>	<b>7 883 378</b>

	2014	2013	2014	2013
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten</b>	186 557	110 892	182 752	72 742
Kostnad under året	311 094	155 493	289 375	152 053
Omklassificerat till byggnader och mark	-11 160	-65 575	-7 720	-27 790
Omklassificerat till markanläggning	0	0	0	0
Omklassificerat till inventarier	0	-10 390	0	-10 390
Omklassificerat till yttre underhåll	-1 277	-1 696	-1 277	-1 696
Omklassificerat till drift	-365	-1 214	0	-1 214
Ombokning	-3 868	-953	-3 868	-953
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten</b>	<b>480 981</b>	<b>186 557</b>	<b>459 262</b>	<b>182 752</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	389 953	384 193	366 456	360 755
Nyanskaffningar under året	6 935	8 151	6 582	8 092
Omklassificerat från pågående arbeten	0	10 390	0	10 390
Försäljningar och uttrangeringar	-6 846	-12 781	-35 489	-12 781
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>390 042</b>	<b>389 953</b>	<b>337 549</b>	<b>366 456</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	-165 850	-153 237	-147 818	-136 403
Försäljningar och uttrangeringar	6 774	12 317	4 535	12 317
Årets avskrivningar enligt plan	-24 914	-24 930	-22 559	-23 732
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-183 990</b>	<b>-165 850</b>	<b>-165 842</b>	<b>-147 818</b>
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>206 052</b>	<b>224 103</b>	<b>171 707</b>	<b>218 638</b>

## NOT 16 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
	Bokfört värde	Just eget kap	2014 Res. e. finans- netto	Bokfört värde	2013 Just eget kap
Kommunicera i Umeå AB 100%	2 000	10 483	5 991	2 000	10 482
AB Lokalen i Umeå 100%	100	55 238	21 652	100	40 483
AB Holmsundsbyggnader 100%	3 200	25 771	19 655	3 200	5 964
AB Servicebostäder i Umeå 100%	100	1 887	1 137	100	894
<b>Summa</b>	<b>5 400</b>			<b>5 400</b>	

## NOT 17 FORDRINGAR I DOTTERFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
AB Lokalen i Umeå	0	0	295 000	295 000
AB Holmsundsbyggnader	0	0	155 000	155 000
AB Servicebostäder i Umeå	0	0	89 500	81 950
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>539 500</b>	<b>531 950</b>

## NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPERSINNEHAV

Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt	220	220	220	220
<b>Summa</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>

## NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Kapitalförsäkring	218	0	218	0
Andel i HBV	40	40	40	40
Återbäringsmedel HBV	4 725	3 999	4 725	3 999
Andel i bagarstuga	10	10	0	0
Jämkningsmoms	90	103	0	0
<b>Summa</b>	<b>5 083</b>	<b>4 152</b>	<b>4 983</b>	<b>4 039</b>

## NOT 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Fordran skattekonto	2 352	4 304	2 352	2 959
Kapitalförsäkring	386	0	386	0
Diverse övriga kortfristiga fordringar	8 665	6 660	7 535	6 454
<b>Summa</b>	<b>11 403</b>	<b>10 964</b>	<b>10 273</b>	<b>9 413</b>

## NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Diverse upplupna intäkter	1 699	1 544	1 598	1 544
Diverse förutbetalda kostnader	2 409	193	2 134	157
<b>Summa</b>	<b>4 108</b>	<b>1 737</b>	<b>3 732</b>	<b>1 701</b>

## NOT 22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

## Koncernen

## Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1

## Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1	438 460	293 731	364 615	49 891
Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1				
Omklassificering av underhållskostnader				48 053
Omklassificering av avskrivningar				-4 948
Koncernbidrag, redovisas över resultaträkningen				-6 600
Uppskjuten skatt				-9 483
<b>Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1</b>	<b>438 460</b>	<b>293 731</b>	<b>364 615</b>	<b>76 913</b>

Disposition enligt beslut av årets stämma  
Förskjutning mellan fritt och bundet kapital  
Erhålla aktieägartillskott  
Omklassificering av överavskrivningar  
Årets resultat

## Belopp vid årets utgång

Disposition enligt beslut av årets stämma			76 913	-76 913
Förskjutning mellan fritt och bundet kapital		8 148	-8 148	
Erhålla aktieägartillskott			10 000	
Omklassificering av överavskrivningar		-101 801		
Årets resultat				141 063
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>438 460</b>	<b>200 078</b>	<b>443 380</b>	<b>141 063</b>



	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>Moderbolaget</b>				
<b>Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1</b>	438 460	65 000	361 836	14 646
<b>Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1</b>				
Omklassificering av underhållskostnader				46 267
Omklassificering av avskrivningar				-4 730
Koncernbidrag, redovisas över resultaträkningen				-3 003
Uppskjuten skatt				-9 138
<b>Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1</b>	<b>438 460</b>	<b>65 000</b>	<b>361 836</b>	<b>44 042</b>
Disposition enligt beslut av årets stämma			44 042	-44 042
Erhålla aktieägartillskott			10 000	
Årets resultat				101 745
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>438 460</b>	<b>65 000</b>	<b>415 878</b>	<b>101 745</b>
Ett ovillkorat aktieägartillskott har erhållits med 10 000 tkr				

**NOT 23 PERIODISERINGSFOND**

	2014	2013
Beskattningsåret 2009	13 074	13 074
Beskattningsåret 2010	14 100	14 100
Beskattningsåret 2011	0	0
Beskattningsåret 2012	0	0
Beskattningsåret 2013	3 400	3 400
<b>Summa</b>	<b>30 574</b>	<b>30 574</b>

**NOT 24 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN**

Räntebindning till	Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån %
2015	732 327	1,96%	18,3%
2016	636 151	2,98%	15,9%
2017	285 710	3,22%	7,2%
2018	580 348	3,08%	14,5%
2019-	1 763 365	3,18%	44,1%
<b>Summa</b>	<b>3 997 901</b>	<b>3,50%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Varav kortfristig del av långfristig skuld</b>	<b>1 703 106</b>		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 139 927 tkr.

Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 100 000 tkr varav 4 038 405 tkr är utnyttjat per balansdagen.

All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Sociala avgifter	4 028	4 015	4 028	4 015
Upplupna semesterlöner	6 294	6 434	6 294	6 434
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 034	5 353	3 940	4 793
<b>Summa</b>	<b>14 356</b>	<b>15 802</b>	<b>14 262</b>	<b>15 242</b>
<b>NOT 26 ANSVARSFÖRBINDELSER</b>				
Fastigo	1 196	1 246	1 196	1 246
<b>Summa</b>	<b>1 196</b>	<b>1 246</b>	<b>1 196</b>	<b>1 246</b>
<b>NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER</b>				
Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse	604	0	604	0

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	415 878 376 kronor
Årets resultat	101 743 969 kronor
Summa vinstmedel	517 622 345 kronor

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

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

Umeå 2015-02-19

Bernt Andersson, ordförande  
Leif Lundgren, vice ordförande  
Kenneth Edlund  
Veronica Hultman  
Jonas Johansson Nordström  
Agneta Lundström  
Eva Maaherra-Lövheim  
Nasser Mosleh  
Bore Sköld  
Signe Svallfors  
Anna-Karin Sjöstrand  
Ann-Sofi Tapani, verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 2015-03-02

Ingela Björklund, KPMG AB  
Auktoriserad revisor

## Styrelse



**Bernt Andersson,**  
ordförande



**Leif Lundgren,**  
vice ordförande



**Kenneth Edlund**



**Veronica Hultman**



**Jonas Johansson**  
Nordström



**Agneta Lundström**



**Eva Maaherra-Lövheim**



**Nasser Mosleh**



**Bore Sköld**



**Signe Svallfors**



**Anna-Karin Sjöstrand**



**Ann-Sofi Tapani, vd**

## Ledningsgrupp



**Ann-Sofi**  
Tapani, vd



**Carin**  
Andersson,  
ekonomichef



**Berndt**  
Elstig, chef  
fastighets-  
utveckling



**Håkan**  
Holmström,  
IT-chef



**Katarina**  
Lundberg,  
personalchef



**Mikael**  
Lundgren,  
kundchef



**Hanna**  
Olsson,  
kommunika-  
tionschef



**Royne**  
Söderström,  
miljö- och  
kvalitets-  
samordnare

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för år 2014.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en 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 bolaget 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för år 2014.

### 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 har 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 6 mars 2015

**KPMG AB**  
**Ingela Björklund**  
 Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för 2014

## Lekmannarevisorerna i AB Bostaden i Umeå för Umeå kommun

Till fullmäktige i Umeå kommun

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

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

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

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

Under året har vi träffat bolagets ledning och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har vi genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2014. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vi har även genomfört fördjupad granskningar inom områdena:

- Granskning av de kommunala bolagens investeringsprocesser

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 2 mars 2015

**Per-Erik Ewaldsson**  
Lekmannarevisor

**Ewa Miller**  
Lekmannarevisor



## Fastigheter 2014-12-31

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
<b>AB BOSTADEN I UMEÅ</b>																			
<b>BERGHEM</b>																			
27011	Målet 1	55-56	39 397	86 013	30	102	29	6		2	169	9 367,3	55,4	977	12	1 957,0	58	606,0	67
27021	Starten 1	55-56	9 915	29 966	21	30	12				63	3 012,0	47,8	979	1	26,5	25	338,0	4
27033	Lappkastet 6	64/89/2005	140 332	269 205	228	61	75	39		103	506	21 686,4	42,9	1 242	1	41,1			149
TOTALT											738	34 065,7							
<b>BÖLEÅNG</b>																			
42011	Melonen 4	67-70	5 446	34 713	12	27	17	12			68	4 870,5	71,6	862			43	645,0	
42012	Melonen 1 (musik)	67	1 379	1 356							0				3	275,0			8
42021	Kastanjen 2	67	6 607	43 849	6	12	36	12	6		72	5 958,0	82,8	825			64	960,0	
42031	Böle 7:26	77/79	3 960	18 242		17	18				35	2 474,1	70,7	755			22	374,0	16
42032	Böle 7:28	77/79	7 040	33 454		30	30				60	4 518,0	75,3	771			31	527,0	31
42033	Böle 7:30	77/79	37 019	52 794		21	42	21			84	7 266,0	86,5	880			8	136,0	63
42034	Böle 7:31	80	37 019	52 794		21	42	21			84	7 263,0	86,5	881			6	102,0	54
TOTALT											403	32 349,6							
<b>CARLSHEM</b>																			
34011	Gnejsen 95, stud	70	19 990	112 385	33	117	54	12			216	12 872,1	59,6	931					69
34013	Gnejsen 96	70	12 827	66 952	13	25	65			27	130	8 060,4	62,0	967	1	116,0			61
34014	Gnejsen 97	70	12 133	59 779	15	25	50			27	117	6 808,8	58,2	962	1	61,0			66
34021	Flintan 5, stud	72/96	28 231	113 882	39	140	45	15			239	13 704,4	57,3	900					94
34022	Flintan 4	72-73	9 200	78 000	21	40	38	37			136	9 235,8	67,9	925					103
TOTALT											838	50 681,5							
<b>CENTRALA STAN</b>																			
01011	Ask 2	82	5 645	14 513		20	3				23	1 287,7	56,0	1 155	1	256,8			4
01012	Ask 1	86	3 816	9 986	6	5	1	2			14	891,0	63,6	1 004	2	313,0	8		3
01013	Ask 3	90	10 837	19 127		4	8	4	4		20	1 824,0	91,2	1 059					6
01021	Mejseln 8	84	33 027	66 469	4	47	34	8			93	5 885,4	63,3	1 176	1	108,2	68	884,0	
01031	Verdandi 1	89	11 413	20 428	14	8	6	2			30	1 841,1	61,4	1 137			9	135,0	6
01071	Hild 5	57	6 575	10 192	2	8	9				19	1 103,2	58,1	1 198	2	74,7			12
01072	Hild 12	72/92	41 810	64 748	52	45	15	1			113	6 254,5	55,3	1 046	7	487,5	49		6
03095	Härmod 10	29/93/97	54 793	50 310	4	14	10	12			40	3 034,1	75,9	1 110	4	401,4	17	117,0	7
03111	Uller 2	67/89	8 013	14 608	4	3	2	6	1		16	1 312,5	82,0	1 072	2	113,0	4	57,0	11
TOTALT											368	23 433,5							
<b>ERSMARK</b>																			
24031	Ersmark 31:2	87	9 154	7 022		11	7	4	2		24	1 817,7	75,7	745					27
TOTALT											24	1 817,7							
<b>FRIDHEM</b>																			
27201	Trädgården	2000	56 186	65 673	8	20	13	27	1		69	5 020,4	72,8	1 168	1	344,9	14	224,0	36
TOTALT											69	5 020,4							
<b>HAGA</b>																			
21031	Focken 4	46/75	2 723	18 511		24	8				32	1 904,0	59,5	957	4	98,1			4
21051	V:a Bäckgården 23	91	36 894	60 586		33	33	17			83	6 046,2	72,8	1 029	2	371,7			66
TOTALT											115	7 950,2							
<b>LILLJANSBERGET</b>																			
28050	Lyan 1	2006/2008	328 464	433 368	326	321	49	2			698	27 762,1	39,8	1 367	1	408,6	109		60
TOTALT											698	27 762,1							
<b>MARIEBERG</b>																			
25013	Ormslån 28	78	556	2 331		4					4	257,2	64,3	1 006					
25014	Ormslån 31	78	2 036	9 324				4	8		12	1 028,4	85,7	957					
25015	Ormslån 32	78	556	2 331		4					4	257,2	64,3	1 008					26
25016	Ormslån 39	78	3 098	11 914			12	4			16	1 289,2	80,6	971					
25023	Grävlingen 20	78	1 582	6 786				8			8	718,4	89,8	966					
25024	Grävlingen 23	78	565	2 435		4					4	257,2	64,3	1 022					
25025	Grävlingen 26	78	565	2 435		4					4	257,2	64,3	1 015					22
25026	Grävlingen 29	78	565	2 435		4					4	257,2	64,3	1 017					
25027	Grävlingen 30	78	1 363	5 905			8				8	620,0	77,5	990					
25028	Grävlingen 39	78	1 363	5 905			8				8	620,0	77,5	979					
25031	Rådjuret 2	78	2 735	11 470		8	4	4			16	1 238,4	77,4	953					4
25032	Rådjuret 17	78	3 352	14 060		10	5	5			20	1 548,0	77,4	958					14
25033	Rådjuret 29	78	2 735	11 470		8	4	4			16	1 238,4	77,4	952					19
25041	Lekatten 25	79	13 944	58 000		21	40	19			80	6 461,4	80,8	921					67
25051	Igelkotten 45	79-80	15 368	56 581		19	37	18			74	6 362,2	86,0	910			21	378,0	19
25054	Igelkotten 2	79	6 121	3 982											2	337,0			
25055	Igelkotten 74	79	16 515	61 774	1	58	30	10			99	6 950,1	70,2	909			16	288,0	43
TOTALT											377	29 360,5							

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
<b>MARIEHEM</b>																			
26010	Flyttfågeln 6	68,89	64 658	164 749	26	103	94	28			251	16 807,6	67,0	1 004			126		
26020	Trandansen 1, stud	65,87	51 266	111 211	6	13	22	11		438	490	12 553,7	25,6	1 163	3	173,4	74		
26023	Trandansen 3	66	25 868	41 673	24	14	10				48	2 596,1	54,1	1 011	9	3 231,5	43		
26030	Tjädervinet 1	65/88	16 949	72 964	15	28	39	16	5		103	8 230,9	79,9	936			70		
26041	Hönsjädersn 1	90	10 385	14 492		7	8	4			19	1 477,3	77,8	1 020			19		
TOTALT											911	41 665,6							
<b>NYDALAHÖJD</b>																			
28011	Drumlinen 1	92	181 217	239 306	6	157	87	45	5	30	330	22 816,8	69,1	1 052	3	887,8	186		
28020	Flyttblocket 1	92-93	160 808	231 738	60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 194	2	232,0	177		
28030	Rullstenen 1	97	77 897	120 400	137	104	2				243	11 438,9	47,1	1 057			22		
TOTALT											1 235	56 125,5							
<b>RÖBÄCK</b>																			
43011	Röbäck 30:81	88	56 107	91 276		44	36	40	16		136	11 364,8	83,6	953		28	448,0	61	
43051	Röbäck 30:118	97	10 765	13 901	4	11	8	3			26	1 772,0	68,2	894			24		
TOTALT											162	13 136,8							
<b>SANDAHÖJD</b>																			
21021	Drottninggövan 1	88	85 966	157 526	6	108	36	45	12		207	15 331,6	74,1	1 058	5	373,7	154	1 755,0	8
TOTALT											207	15 331,6							
<b>SANDBÄCKA</b>																			
21041	Skogslyckan 7	94	12 757	17 832		27				8	35	1 405,4	40,2	1 160	1	208,3	21		
21201	Sandbacken 26	2000	9 860	12 156	5	9	5				19	865,3	45,5	1 218	1	158,1	13		
TOTALT											54	2 270,7							
<b>TOMTEBO</b>																			
35011	Lytan 1	97/2001	66 861	81 400	4	68	30	38	6		146	8 828,8	60,5	1 084			85		
35021	Alfen 2	92	41 459	49 764	7	29	12	25	3		76	5 839,7	76,8	1 002	3	289,5	39	507,0	23
35031	Gärdsrät 1	95	50 353	65 600		43	21	38	6		108	6 907,2	64,0	1 028	1	453,6	90		
TOTALT											330	21 575,7							
<b>TUNNELBACKEN</b>																			
32011	Tunnelbacken 1	54/65	38 771	136 227	68	81	55	14	25		243	15 844,3	65,2	881	3	182,8	47	778,0	113
32015	Tunnelbacken 5	93/94	67 607	87 650	1	72	38	12			123	8 923,8	72,6	991		46	598,0	50	
32016	Tunnelbacken 4	59/64	34 205	32 756	24					163	187	3 707,0	19,8	1 200			18		
32017	Tunnelbacken 6	63/65	15 155	74 588	41	20	14	28	12		115	8 435,5	73,4	864	3	365,7	39	574,0	46
32021	Karlsborg 1	59/63	4 376	53 598	32	7	14	11	3		67	4 144,5	61,9	877		6	101,0	40	
32022	Lustgård 1	62/63	4 658	17 846	7	15		21	7		50	4 299,5	86,0	843		10	166,0	27	
TOTALT											785	45 354,6							
<b>UMEDALEN</b>																			
12011	Storhässjan 13	89	4 789	9 660		4		8			12	1 070,0	89,2	784		6	96,0	6	
12021	Stugan 9	87	14 972	29 285		16	12	10			38	3 129,0	82,3	809		21	336,0	20	
12031	Biskopen 2	91	18 705	19 082	5	26	5	6			42	2 512,2	59,8	1 012			36		
12041	Pastorn 2	89	43 383	40 655	5	38	25	5	16		89	7 226,1	81,2	950	3	168,6	17	255,0	33
12051	Prosten 2	90	28 859	37 707	4	22	22	9	6		63	5 164,0	82,0	939	1	148,7	16	240,0	32
12052	Prosten 1	91	28 925	34 864		30	20	8			58	4 680,0	80,7	955			44		
12061	Missionären 1	91	51 925	55 400		39	42	15			96	7 650,6	79,7	944			73		
12081	Skogsnäppan 1	94	40 778	39 400	16	22	14	24			76	5 192,0	68,3	908			68		
12091	Baldakinen 1	95/96	83 188	96 800		137	18	68			223	12 969,0	58,2	942			145		
12201	Smärfan 1	92	9 457	16 048		6	6	8			20	1 750,0	87,5	944		6	90,0	17	
TOTALT											717	51 342,9							
<b>VÄST PÅ STAN</b>																			
02012	Pärnan 18	97	11 875	16 991		5	10	2	3		20	1 596,8	79,8	1 036			17		
02021	Kärven 10	2011	56 322	46 000	4	14	20	2			40	2 574,2	64,4	1 395	1	401,0	35		
02031	Plogen 26	86	14 244	33 200		33		11	1		45	3 305,7	73,5	1 054			32		
02041	Hackan 12	60	7 299	30 818	19	6	22	7	4		58	3 556,5	61,3	907	1	39,5	23	350,0	16
02052	Bagaren 5	61	5 909	13 285		6	10	1			17	1 260,0	74,1	1 052		5	75,0	6	
02061	Muraren 7		0																
02071	Slöjdaren 2	78	2 389	7 398		6	1	1	1		9	828,4	92,0	858	1	180,0	7		
11021	Daljan 2	93	17 238	23 513		24	4	4			32	2 066,3	64,6	994	2	467,0	24		
TOTALT											221	15 187,9							

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxe- rings- värde	BOSTÄDER							Medel-Årshyra		LOKALER		GARAGE		BILPL.
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkel- rum	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	
<b>VÄSTRA ERSBODA</b>																		
22011	Gräddan 1	81	11 366	34 848		12	24	6	6		48	3 931,2	81,9	919	1	110,0		45
22021	Mättet 11	81	8 069	26 600		8	20	4	4		36	2 932,4	81,5	938				29
22041	Osten 3	82	13 989	42 600		14	28	14			56	4 704,0	84,0	928				56
22042	Osten 4	83	31 479	86 400		17	39	71	13		140	9 827,4	70,2	925				98
22051	Prästosten 42	81	20 385	66 828		6	21	42	23		92	7 593,0	82,5	905			1	15,0
22052	Prästosten 45	82	88 785	90 494		3	77	26	14	6	129	8 942,6	69,3	981	6	1 785,5	40	720,0
TOTALT											501	37 930,6						
<b>ÄLDHEM</b>																		
33011	Medicinaren 1	67/96	83 588	229 563	30	155	55	6		541	787	22 900,9	29,1	1 168	3	421,0		104
33021	Professorn 2	66	25 061	102 830	24	42	42	6		236	350	10 680,7	30,5	1 092	3	233,7	99	1 274,0
33022	Professorn 3	67/96	37 188	134 128	33	36	36	6		388	499	13 216,4	26,5	1 147	4	693,9	77	988,0
33051	Docenten 1	69	21 134	185 000	28	68	119	18		352	585	21 002,2	35,9	1 033				104
33060	Preceptorn 2	69	62 442	199 936	10	59	108	10		475	662	21 258,1	32,1	1 093				96
33071	Magistern 1	72/2002	94 097	281 589	26	224	84	68	40		442	29 557,9	66,9	973	3	268,4		149
33081	Socionomen 3	73	13 509	78 200	30	34	43	24		131	8 902,3	68,0	913				93	
33091	Assistenten 1	71/2012	82 577	217 200	81	110	41	67	32		331	20 766,1	62,7	1 032	1	783,5		133
33101	Amanuensen 1	71	49 260	117 000	40	52	54	30	16		192	13 312,4	69,3	963	1	21,1		116
TOTALT											3 979	161 597,0						
<b>ÄLDHÖJD</b>																		
31011	Kuratorn 1	87	36 677	79 200		68	28	13		17	126	8 125,5	64,5	1 030				75
31012	Kuratorn 3	90	50 222	75 529	33	55	21	4	2		115	7 241,7	63,0	1 064	1	165,2		80
TOTALT											241	15 367,2						
<b>ÖBACKA</b>																		
03081	Laxen 37	85-86	85 045	173 237		65	82	42			189	15 821,2	83,7	1 084	3	74,1	186	1 417,0
03082	Laxen 38	85/86	59 738	90 166	6	54	21	20	4		105	7 489,5	71,3	1 161	3	1 017,9		14
03083	Laxen 45	60/96	21 726	33 871	8	13	10	13	2		46	3 141,4	68,3	1 068			8	155,0
03191	Öbackasågen 2 2014/2015			10 400	8	30	48	4			90	6 324,4	70,3	1 095			32	393,6
03201	Solvik 1	2010	205 810	170 887	1	98	61	5			165	10 260,2	62,2	1 493			100	
03211	Hunden 11	2011	56 141	42 761		45					45	2 525,7	56,1	1 542			32	
TOTALT											640	45 562,4						
<b>ÖST PÅ STAN</b>																		
03011	Ripan 7	83	6 054	16 297	1	17		6			24	1 550,6	64,6	1 082	1	31,9		16
03021	Tranan 5	82	3 266	8 899	2	9	3				14	836,8	59,8	1 116				8
03031	Höken 13	64	2 849	17 648	3		6	6	6		21	1 995,0	95,0	904	3	57,0		19
03032	Höken 15	62	6 747	40 103	11	24	6	15	3		59	4 243,0	71,9	957			26	494,0
03041	Mården 12	59	5 432	12 616	7	3	6	3			19	1 166,5	61,4	1 009			2	31,0
03042	Mården 13	57	5 685	9 913	4	4	2	3	3		16	1 084,5	67,8	1 014	1	38,5		15
03052	Duvan 16	95/96	31 814	53 219		54	16	6			76	4 417,5	58,1	1 097	1	335,8	18	28
03071	Laxen 43 (Svårtan)	37	259	3 093	1		4				5	361,0	72,2	798				4
03101	Tjädern 3	92	3 770	7 685		7	3	1			11	759,0	69,0	1 010				5
TOTALT											245	16 413,9						
<b>ÖSTRA ERSBODA</b>																		
23011	Byttan 2	82	6 343	17 058		6	12	6			24	1 942,8	81,0	931				
23012	Smöret 1	82	21 106	48 192		33	28	10			71	5 416,8	76,3	947	1	200,8		1
23013	Smöret 2	83	27 940	75 600		28	48	29	1		106	8 660,2	81,7	932				
23031	Mjölken 1	90	53 469	52 906	3	53	28	13	6		103	7 633,3	74,1	972	1	106,5		60
23040	Karet 4	91	104 927	104 797	21	95	44	34	8		202	14 415,2	71,4	960	2	368,7	1	46,8
23044	Karet 6	92	66 751	64 727	1	43	28	28	14		114	9 523,4	83,5	925			33	575,0
23045	Karet 5	92	17 363	17 671		24	4	6			34	2 600,1	76,5	937			7	105,0
23051	Töreln 6	90	8 201	7 628		28					28	1 184,4	42,3	857				10
TOTALT											682	51 376,2						
<b>UTANFÖR STAN</b>																		
<b>BULLMARK</b>																		
53011	Bullmark 4:113	92	5 728	2 508		11	2				13	650,5	50,0	972	1	156,4		9
TOTALT											13	650,5						
<b>SÄVAR</b>																		
52011	Sävar 3:82	78/79	2 485	4 257		7	7				14	1 054,2	75,3	733				9
52013	Sävar 3:85	89	8 230	5 775	3	8	2		2		15	1 163,2	77,5	906				11
52021	Sävar 66:123	81	6 236	9 648		10	12	6			28	2 112,0	75,4	914				28
52031	Sävar 19:12	90	14 223	11 633		20	8	4			32	2 551,8	79,7	854				29
52101	Sävar 10:102	92	10 124	9 150		12	16				28	1 989,2	71,0	784			11	10
TOTALT											117	8 870,4						
<b>S:a BOSTADEN</b>			<b>4 158 363</b>	<b>7 787 111</b>	<b>1 806</b>	<b>4 872</b>	<b>3 014</b>	<b>1 494</b>	<b>300</b>	<b>3 181</b>	<b>14 670</b>	<b>812 200,7</b>	<b>55,4</b>	<b>131</b>	<b>20 622,6</b>	<b>1 708</b>	<b>18 354,4</b>	<b>5 000</b>

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
<b>AB HOLMSUNDSBYGGNADER</b>																				
61011	Stjärnan 1	72	5 929	25 400	12	24	33	3				72	4 728,0	65,7	871			13		35
61021	Planeten 1	71	4 541	24 443	9	18	24	3				54	3 555,0	65,8	865			10		27
62011	Urmakaren 1	88	3 739	4 509	3	9	1					13	774,0	59,5	840					10
62021	Maskinisten 27																			
	71/79/80/92/93	73	620	86 787	24	82	76	22	2			206	14 519,9	70,5	872	3	640,8	28		137
62031	Briggen 2	82	3 687	7 151		18						18	1 284,2	71,3	688					18
62041	Briggen 6	64	234	3 553	4	4	4					12	668,0	55,7	812		3	48,0		2
62051	Kocken 1	82	1 129	2 384		6						6	424,8	70,8	681					3
62061	Loke 1	91	2 177	2 402	1	2	3					6	440,6	73,4	764					
62071	Loke 6	91	5 583	3 281		4	4					8	521,2	65,2	911					1
62101	Fräsaren 1	70	2 887	22 000	22	20	26					68	4 283,8	63,0	781			23		24
62121	Fjällsippan 2	88/2013	30 756	12 842	6	38	2					46	2 883,8	62,7	1 036					15
62211	Västerbacken 2	88	2 474	3 639		12						12	684,0	57,0	799			1		12
62221	Strandberget 1	88	2 882	3 684		12						12	684,0	57,0	751			1		12
63011	Uppfarten 1	71	2 983	16 998	9	18	24	3				54	3 555,0	65,8	858			11		37
63111	Bäcken 3	64	115	1 957	4	2	2					8	412,0	51,5	744			4	60,0	2
63121	Bäcken 4	90	7 170	6 442		8	8					16	1 104,0	69,0	907					
63221	Trappan 4	96	1 528	1 707	4		1	1				6	312,8	52,1	864					
63231	Treassen 1	96/80/87	13 725	12 927	2	26	6	1				35	2 342,1	66,9	861					27
63241	Terassen 2	91	4 807	4 244	3	4	4					11	733,1	66,6	882					
63251	Skogsängan 15	65	212	1 960	4	4						8	408,0	51,0	758			9		4
63261	Skogsängan 14	65	431	3 930	4	8	2					14	818,0	58,4	734					
<b>S:a HOLMSUND</b>			<b>170 609</b>	<b>252 240</b>	<b>111</b>	<b>319</b>	<b>220</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>685</b>	<b>45 136,3</b>	<b>65,9</b>	<b>3</b>	<b>640,8</b>	<b>103</b>	<b>108,0</b>	<b>366</b>		
<b>AB LOKALEN I UMEÅ</b>																				
02091	Sandökern 4	76/79	50 461		8	26	3					37	2 058,3	55,6	1 038	5	8 744,9			33
11061	Kronan 7	95	2 644	4 857	2							2	71,9	36,0	1 125	1	320,4			3
12101	Rödsklövern 1	95	3 093	5 155								0			1	476,0				
21011	Liden 2	72	1 930									0			2	682,7				
21032	Facken 5	81	52 575	7 285		14						14	686,0	49,0	1 124	11	8030,6			55
22053	Prästosten 46	95	15 117	7 702								3	1 889,0			1	515,0			15
23061	Krukan 19	96	3 361									0			1	515,0				
25053	Igelkotten 3, Servicehus	79	14 983		13	34	11					58	3 740,1	64,5	996	3	1 465,5	7	91,0	27
33041	Odontologen 3	73	2 431									0			2	1 214,0				
33082	Socionomen 2 hab	80	15 118	12 510		3	7	5	1			16	1 403,9	87,7	912	2	3 024,0			17
33084	Socionomen 1	72/92	4 397									0			1	838,7				
34031	Bärnstenen 81	95	3 044	6 624	4							4	179,5	44,9	1 083	1	390,2			6
35032	Gärdsrådet 2	95	9 063									0			1	1 854,0				
35041	Sjöjungfrun 1	2000	20 482									1	2 976,0			1	2 976,0			18
42013	Melonen 3 (KvG)	13	12 555									1	433,0			1	433,0			
42035	Stenfrukten 64	77	989									0			1	544,0				
61111	Eriksdal 1	90-91	50 468		17	7						24	1 114,2	46,4	968	6	3 632,8			31
62091	Lotusen 1	94	4 107	2 902								1	642,0			1	642,0			3
62111	Resedan 3	86/96/98/99	55 510		2	20						22	1 240,2	56,4	905	9	6 766,1	2		33
<b>S:a LOKALEN</b>			<b>322 329</b>	<b>47 035</b>	<b>46</b>	<b>104</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>177</b>	<b>10 494,1</b>	<b>59,3</b>	<b>905</b>	<b>53</b>	<b>44 438,9</b>	<b>9</b>	<b>91,0</b>	<b>241</b>	
<b>AB SERVICEBOSTÄDER I UMEÅ</b>																				
11012	Pionen 6	2013	11 135	1 200								0			1	433,00				
12042	Pastorn 1	2012	11 365	301								0			1	433,00				
24071	Skeden 1	2013	11 303	4 405								0			1	433,00				
63225	Trappan 7	2010	51 467	22 759		32						32	1 824,8	57,0	1 119	1	1 081,90			
<b>S:a SERVICEBOSTÄDER</b>			<b>85 270</b>	<b>28 665</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>1 824,8</b>	<b>57,0</b>	<b>1 119</b>	<b>4</b>	<b>2 380,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTALT</b>			<b>4 736 571</b>	<b>8 115 051</b>	<b>1 963</b>	<b>5 327</b>	<b>3 255</b>	<b>1 532</b>	<b>303</b>	<b>3 181</b>	<b>15 564</b>	<b>869 655,9</b>	<b>55,9</b>	<b>1 018</b>	<b>191</b>	<b>68 083,2</b>	<b>1 820</b>	<b>18 553,4</b>	<b>5 607</b>	
<b>Kommentar:</b> Statistiken avser endast externt uthyrd fastigheter med färdigställda byggnader																				



