

# Årsredovisning 2010

 Bostaden

Där du känner dig hemma

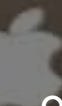
**"Jag tycker att det har fungerat bra med Bostaden och det känns tryggt att hyra av er"**

HYRESGÄST

## Innehållsförteckning

3	Det här är Bostaden	25	Resultaträkning
4	Vd har ordet	26	Balansräkning
6	Viktiga händelser 2010	28	Kassaflödesanalys
8	Om Bostaden	29	Noter
9	Våra bostäder	32	Förslag till vinstdisposition
15	Våra hyresgäster	33	Styrelse och ledningsgrupp
16	Våra medarbetare	34	Revisionsberättelse
18	Vårt miljöarbete	35	Granskningsrapport
20	Vår ekonomi	36	Fastigheter
22	Förvaltningsberättelse		

## Det här är Bostaden

Ägare	AB Bostaden i Umeå är ett helägt dotterbolag till Umeå Kommunföretag AB som även fastställer ägardirektiven. Företaget är ett kommunalt bostadsbolag med en styrelse som utsetts av kommunfullmäktige.
 Organisation	Företagets affärsdrivande enheter är; Fastigheter, Boservice, Kundcenter och Lokaluthyrning. Boservice är den största enheten där arbetsledare, kvartersvärdar, lokalvårdare, fastighetsskötare samt reparatörer ingår. I Bostadens stab, som bland annat fungerar som ett stöd till Vd:n och i organisationen, ingår Kommunikation och marknad, Personal, Ekonomi, IT samt Affärsutveckling.
Fastigheter och marknadsvärde	Bostaden är det största bostadsföretaget i Umeå. Vi äger och förvaltar 194 fastigheter och cirka 15 000 lägenheter. Det bokförda värdet på våra fastigheter är 4 840 miljoner kronor. Omsättningen för 2010 uppgick till 868 miljoner kronor.
Kunder	Bostaden har cirka 15 000 kunder som har lägenhetsavtal och 61 049 har registrerat en personlig sida.
Medarbetare	Bostaden hade i slutet av 2010, 166 anställda. Av dessa är 39 procent kvinnor och 61 procent män. Medelåldern är 48 år.
Dotterbolag	AB Bostaden i Umeå är moderbolag i en koncern som omfattar dotterbolagen AB Holmsundsbyggnader, Kommunera i Umeå AB, AB Lokalen i Umeå, Prominensen AB och Trappan i Obbola AB.

## Vd har ordet



**Vi har under 2010** oförtrutet fortsatt att arbeta med långsiktig hållbarhet utifrån det ekonomiska, sociala och ekologiska perspektivet. Inom samtliga områden har vi gått i rätt riktning och till stor del uppfyllt våra mål för året. Det ekonomiska målet var att klara en soliditet på 20 procent och en avkastning på 5 procent på eget kapital. Båda målen överträffades och ägaren, våra kunder och hyresgäster

kan vara nöjda med att företaget stärkts ytterligare i att klara framtida utmaningar.

De sociala målen innefattar även målen för bostadsförsörjningen vilka mäts i antalet nybyggda lägenheter och att det ska finnas tillräckligt med bostäder för olika målgrupper. Under 2010 färdigställdes 166 nya lägenheter. Inte fullt så många som Umeå kommuns vision för 2050 egentligen kräver, men utifrån det söktryck och befolkningsökning som finns fullt tillräckligt.

De sociala målen handlar också om att skapa större trivsel, trygghet och delaktighet hos de boende. Det låter enkelt men det kräver oerhört mycket engagemang och envishet hos alla inblandade. Men vi har börjat – med trygghetsvandringar, med olika dialogevent och engagerande möten. Under 2010 mer än tidigare. Och det har i vissa delar gett mycket gott resultat. Vi omvandlade exempelvis en tom lokal i centrala Ålidhem till ett sjudande aktivitetshus som Ålidhemsborna själva hade önskat sig när vi ställde den viktiga frågan: "Vad vill ni göra med detta hus"? 2010 innehåller huset precis det

som de boende ville ha. Ett gott exempel men också ett bevis på att envist arbete och en positiv syn på människors vilja att bidra ger resultat.

Bland övriga sociala mål som uppnåtts är att i varje område förbättra utemiljön. Genom att rekrytera trädgårdstekniker som sprider sin kunskap, och genom att engagera personal och boende i vandringar i områdena är "lyftet" på gårdarna synbart och märkbart. Med enkla medel har vi nått resultat som annars kostar väldigt mycket pengar. Samtidigt som det har blivit vackrare har också stoltheten över det egna området ökat.

De ekologiska målen handlar till stor del om att sänka vår energiförbrukning. 2010 är det år då de första nyproducerade husen med endast 65 kWh/kvm/år energiförbrukning står färdiga. Det vill säga hälften av vad byggnormen kräver och 10 år före det krav som man kommer att ställa inom EU.

Vi har också gått från ord till handling för att minska företagets interna CO<sub>2</sub>-belastning. All personal som kör bil dagligen i företaget har minskat CO<sub>2</sub>-utsläppen med 40 procent jämfört med 2008. Och antalet körmil med 17 procent. Nästan alla (93 procent) våra hyresgäster kan källsortera och 71 procent kan sortera matavfall i våra fastigheter. Den här utvecklingen kommer inte med automatik – utan genom ett stort engagemang hos vår personal och mycket intresserade hyresgäster. Viljan att verkligen göra något konkret för en hållbarare miljö är stark och den ska vi ta tillvara. Jag är oerhört glad över att vårt företag tillhör dem som försöker göra skillnad. Den skillnad som är så viktig för kommande generationer. Den glädjen tror jag att jag delar med alla 166 medarbetare i Bostaden.

**Ann-Sofi Tapani, vd**



**"Viljan att verkligen göra något konkret för en hållbarare miljö är stark och den ska vi ta tillvara."**

## Viktiga händelser 2010

Under 2010 inträffade en rad viktiga händelser för Bostaden. Här följer en kort sammanfattning av såväl stora som små.

### JANUARI

- Bostaden upprepar ett lyckat samarrangemang – förra vinterns vallträff i Nydalas konstsnöspår. Proffsiga längdåkare från IFK Umeå visade Bostadens hyresgäster hur man vallar rätt och gav tips på åkteknik.

### FEBRUARI

- Källsortering med källsorteringspåsar prövas i 12 korridorer på Nydalahöjd.
- De första hyresgästerna flyttar in i de nybyggda husen på Öbacka.
- Medarbetarundersökningen genomförs. Totalt sett är 8 av 10 nöjda med sin arbetssituation.



### MARS



- Investering av en hybridbil som går både på el och på bensin, och som ska konverteras till laddhybrid.
- Beslut om gestaltning av de nya husen på Geografigränd 2 som kommer att byggas med sadeltak och inrymma 137 lägenheter. Kvarterets mötesplats blir en inglasad Vinterträdgård som förverkligas samtidigt med nybyggnationen.

- Överenskommelse med Hyresgästföreningen om nya hyror för lägenheter och enkelrum. Överenskommelsen gäller även för hyresgäster i Bostadens dotterbolag. Hyrorna höjs med i genomsnitt 1,6 procent från 1 april 2010.
- Hälsodag där alla anställda provar på olika träningsformer i Storsjöhallen i Homsund.

### APRIL

- Temakväll om EcoDriving för alla våra kunder.
- På i stort sett alla frågor i årets kundundersökning får Bostaden ett bättre betyg än förra året. Även bostadssökande är mer nöjda med Bostaden.

### MAJ

- Efter ett dialogevent under 2009 står det klart att det blir Studieförbundet som tar över fritidsgårdslokalen på Ålidhem med syftet att skapa ett kulturhus.
- Bostaden inleder en bred dialog och samlar in synpunkter från hyresgäster på Ålidhem som en del i projektet Hållbara Ålidhem. Fokus ligger på miljön och Ålidhems framtida utveckling.



### JUNI

- Bostaden bjuder alla boende på Gluntens väg 7 på fest efter omfattande renoveringar.
- Officiell öppning av mångmiljonsatsningen Hållbara Ålidhem på Matematikgränd 7–9, med bland annat hållbarhetsvandringar i stadsdelen och cykeltävlingar.

### JULI

- NCC blir entreprenör för att bygga upp de nedbrunna husen på Geografigränd 2.



Fest efter renoveringar på Gluntens väg 7.



Skiss över de fyra nya husen på Geografigränd. På innergården syns den inglasade mötesplatsen, Vinterträdgården.

## AUGUSTI

- Bostadens nya lägenheter på Öbacka visas i samband med invigningen av Botniabanan.

## SEPTEMBER

- Inom projektet Hållbara Ålidhem byggs ett pilothus om, med syfte att minska energianvändningen.
- EU-projektet Green Citizens of Europe, där Bostaden deltar, tilldelas totalt 2,6 miljoner euro. Pengarna ska bland annat finansiera individuell mätning av energi- och vattenförbrukning, avfallshantering i bostadsområden, och nya lösningar för samåkning.

## OKTOBER

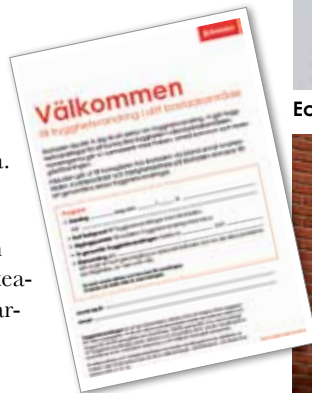
- Ett 40-tal trygghetsvandringar genomförs i alla bostadsområden under ledning av kvartersvärdarna.

## NOVEMBER

- Dialoger om vinterträdgården och utemiljön i samarbete med Skuggteatern, studenter på samhällsplaneringsprogrammet och kvartersråden.

## DECEMBER

- Sms-parkering införs på vissa av Bostadens områden för att förbättra parkeringstillgången för de boende och deras besökare.
- Som första företag i Norrland, testar vi en prototyp för snöröjning.
- Digital lägenhetsbesiktning via mobiltelefoner införs.



Echolog – lägenhetsterminal.



Snöröjning med borstar.



Pilothuset på Matematikgränd, Ålidhem.



Nya Geografgränd byggs.



Del av kvarteret Solvik på Öbacka.

## Om Bostaden

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

### DET HÄR STÅR VÅR VERKSAMHET FÖR I GRUNDEN

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

### ÄGARDIREKTIVEN

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

### Utdrag ur ägardirektiven för 2010

- 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.
- Förräntning på eget kapital ska vara minst 5 procent i genomsnitt under perioden.
- Soliditeten bör vid slutet av perioden 2010 inte understiga 20 procent.

Nya ägardirektiv har tagits fram för mandatperioden 2010–2014.

### FÖRETAGETS VÄRDEGRUND

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



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



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



**Omtanke** – Om människor, hus och miljö.



**Affärsmässighet** – En helhetssyn med smarta och hållbara lösningar.

**"Under det senaste året har ni gjort väldigt mycket positivt kring bostadsökandet."**

Hyresgäst om Bostaden





## Våra bostäder

Planen för 2010 var bland annat att färdigställa kvarteret Solvik och påbörja kvarteret Hunden på Öbacka, samt bygga miljöhus för sopsortering. Här presenteras några av de nyproduktioner och renoveringar vi jobbat med och färdigställt under 2010.

### NYPRODUKTION

#### MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Färdigställa totalt 210 lägenheter på Öbacka varav 166 lägenheter år 2010 och 45 lägenheter 2011.

#### Öbacka etapp 1

På Öbacka, kvarteret Solvik, har under 2009 och 2010 byggts och färdigställts 166 lägenheter. Området består av fem hus, 4–8 våningar höga, och ett av dessa har lägenheter avsedda för seniorboende.

Speciellt för de nybyggda husen är att de har så kallad individuell mätning av kallt och varmt vatten i lägenheterna samt betaltvättstugor med automatisk dosering av tvätt- och sköljmedel.

Öbackas etapp 1 är den första produktionen där energiförbrukningen är endast 65 kWh/kvm per år, vilket är hälften av vad byggnormen kräver.

#### Öbacka etapp 2

Under hösten 2010 fortsatte byggnationen med etapp två på Öbacka, kvarteret Hunden, med två nya hus. Ett fyrvåningshus med 15 stycken 2:or och ett åttavåningshus med 30 lägenheter avsedda för så kallat trygghetsboende. Inflyttning beräknas ske i oktober 2011.

**”Vi trodde det skulle vara svårt att hitta en femma, men vi sökte i alla fall och till vår förvåning fick vi en ganska snabbt.”**

Student som delar en femma med studiekamrater



#### MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:

Bygga kvarteret Kärven med 46 lägenheter 2010–2011 (46 lägenheter färdiga 2011).

Pågående!

#### Hedlunda

På grund av för höga radonhalter revs två hus på kvarteret Kärven. Under året påbörjades byggnationerna av totalt 46 lägenheter i två hus. Beräknad inflyttning i april–maj 2011.

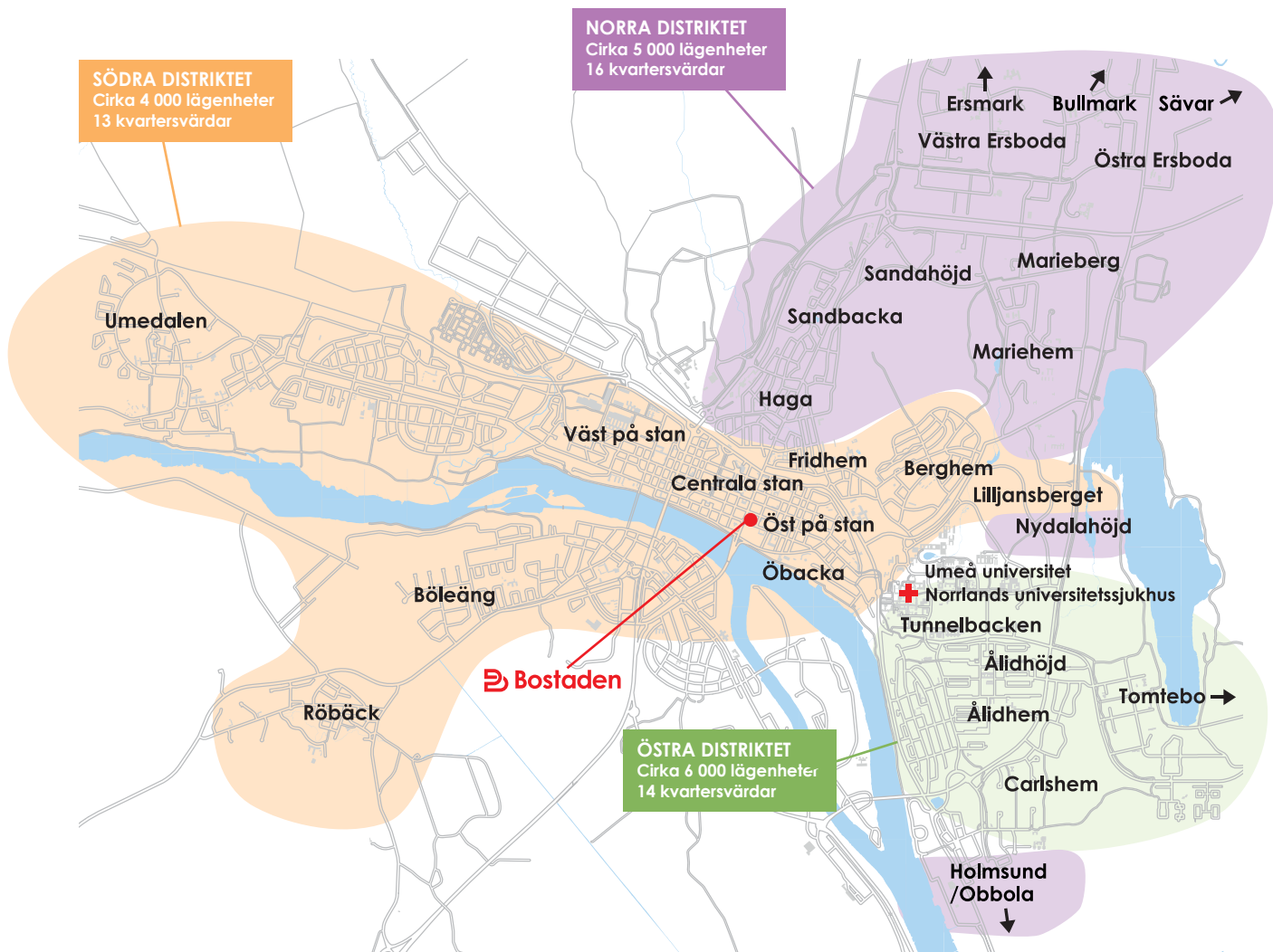
#### Geografigränd

På Geografigränd, där det brann för ett par år sedan, har arbetet som kommer att resultera i 137 nya lägenheter inletts. De flesta lägenheterna är i mindre storlek vilket efterfrågas mest i områden; 1:or och 2:or, men där kommer även att finnas 24 trerummare. Uthyrningen beräknas starta under hösten 2011 och inflyttning börjar under vårvintern 2012. Den omtalade vinterträdgården beräknas också vara klar under 2012.

#### FAKTA NYPRODUKTION

OMRÅDE	ADRESS	ANTAL LÄGENHETER	1:OR	2:OR	3:OR	4:OR	BERÄKNAD INFLYTTNING
Öbacka etapp 1	Storgatan och Ankargränd	166	x	x	x	x	Under 2010
Öbacka etapp 2	Storgatan	45		x			Oktober 2011 (preliminärt)
Hedlunda	Hedlundavägen och Skolgatan	46	x	x	x	x	Våren 2011
Älidhem	Geografigränd	137	x	x	x		Vårvintern 2012

## Bostadens olika distrikt



### TILL- OCH OMBYGGNADER

**MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:**  
Bygga miljöhus och tvättstugor.

Under 2010 tillkom ytterligare ett miljöhus på Gluntens väg 7. Inga tvättstugor byggdes, däremot skedde normala maskinbyten vid behov.

**MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:**  
Färdigställa ombyggnad Gluntens väg år 2010.

#### Renovering på Gluntens väg

Under juli 2010 var renoveringarna på Gluntens väg 7 i princip helt avklarade. Studentkorridorerna har bland annat fått större gemensamma ytor, ny köksinredning, fler duschar,

nya postfack, ny belysning och ny klimatvänlig ventilationsanläggning.

#### Västra Ersboda centrum utvecklas

**MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:**  
Genomföra ombyggnad för Västra Ersboda centrumutveckling.

Pågående!

Västra Ersboda har under en tid haft en negativ utveckling eftersom många aktörer flyttat från området. Under 2010 har nya aktörer tillkommit i alla lokaler och en allmän upprustning har gjorts, bland annat av torget. På Västra Ersboda centrum finns nu restaurang, familjecentral, folktandvård och en friskvårdsaktör som kommer att få möjlighet att hyra nyrenoverade lokaler med en upprustad bassäng under 2011.



### UNDERHÅLLSPROJEKT

#### Renovering på Böleäng

**MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING:**  
Färdigställa Böleäng etapp 2 år 2010.

På Bigarråvägen och Plommonvägen har en omfattande renovering på grund av fuktskador utförts i tre etapper. Husen har under den första etappen fått nya tak och ny ventilation. Det har även bytts golv i bottenvåningen. Under etapp 3 kommer gårdarna att upprustas.

**MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:**  
Satsningar för hållbar stadsutveckling Ålidhem.

#### Satsningar för hållbar stadsdelsutveckling på Ålidhem

Bostaden, Umeå Energi och Umeå kommun har fått 33 miljoner kronor av Delegationen för hållbara städer för projektet Hållbara Ålidhem, ett unikt pilotprojekt för hållbar stadsdelsutveckling. Av dessa fick Bostaden 25 miljoner kronor. Merparten går till energisparåtgärder och omfattar bland annat:

- Ett lågenergihusbygge på Geografigränd.
- Upprustning av miljonprogramhusen med fokus på energi, klimat och attraktiv boendemiljö. Sammanlagt omfattas 500 lägenheter.
- 2 400 kvm solceller på taken, störst i norra Sverige.
- En vinterträdgård på Geografigränd.

De största förändringarna kommer att märkas på Matematikgränd och Geografigränd. Den övergripande målsättningen med projektet är att minska energianvändningen i området, skapa trivsammare och tryggare miljö och omvandla Ålidhem till den hållbara stadsdelen.

#### Hållbara Ålidhem i korthet

- I maj inleddes en dialog där synpunkter samlades in från hyresgäster, intresseorganisationer, Bostadens personal och representanter från kommunen. Dialogen bestod av workshops och hållbarhetsvandringar på Ålidhem och olika event på universitetet. Tack vare dialogen samlades mer än 600 hållbara idéer in, av vilka ett flertal har kunnat användas.
- En officiell invigning av Hållbara Ålidhem hölls den 3 juni. På plats fanns bland andra Peter Örn, ordförande för regeringens delegation för hållbara städer.
- I september mättes och utvärderades energin på Ålidhem. Mätutrustning installerades i två identiska hus på Matematikgränd. Ett av dessa byggs om för att minska energianvändningen och det andra fungerar som referenshus.
- Under november genomfördes dialoger om vinterträdgården och utemiljön.

#### Mycket på gång på Matematikgränd

Som en del i projektet Hållbara Ålidhem inleddes under 2010 arbetet med att renovera ett av husen på Matematikgränd, det så kallade pilothuset.

I pilothuset har man bytt taken för att kunna montera solceller, tilläggsisolerat invändigt, installerat nytt värmesystem och nya köksfläktar. Huset har försetts med nya vattenledningssystem för att hyresgästerna på en terminal (Echolog) som sätts upp i lägenheten, ska kunna se sin egen förbrukning av både vatten och el.

I samarbete med Umeå universitet har kontinuerliga mätningar gjorts i pilothuset och i ett intilliggande referenshus. Det har bland annat utförts så kallad termografering där värme-läckage i lägenheterna kontrolleras. Under början av 2011 kommer resultaten att utvärderas.

#### UNDERHÅLL OCH OMBYGGNINGAR I KORTHET

Under året har 133 mkr lagts på underhåll av bland annat badrum, balkonger, fasader och tak. Totalt har Bostaden haft cirka 100 projekt under året.

- Under året avslutades en omfattande renovering av 140 badrum på Ostvägen. Renoveringen innebar att hyresgästerna bland annat fick nya golvbrunnar och nya ytskikt.
- Omfattande renovering på Kolbäckens elevhem färdigställdes med nya golv med mekanisk ventilation för att förbättra inomhusklimatet. Renoveringarna har pågått sedan 2008.
- Besiktning av alla balkonger i Bostadens bestånd gjordes under 2010. Dessa ska sedan renoveras allt eftersom.



Dialog för förbättrad utemiljö på Matematikgränd.

#### MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET:

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

### TRYGGHETSVANDRINGAR FÖR SÄKRA BOSTADSOMRÅDEN

Ett bostadsområde kan kännas tryggt av många olika anledningar. Därför bjöds hyresgäster in till ett 40-tal trygghetsvandringar under oktober och november med syfte att undersöka hur hyresgästerna anser att tryggheten i bostadsområdena kan öka.

Kvartersvärdar och fastighetsskötare ansvarade för att genomföra vandringarna.

#### Bostadens utemiljösatsning

Trygghetsvandringarna är en del i den utemiljösatsning som genomförts i bostadsområdena. Trygghet och säkerhet var också ett nyckelområde som lyftes fram bland deltagarna i vårens dialog inom ramen för projektet Hållbara Ålidhem. Med avstamp i det som framkom under trygghetsvandringarna har det under året testats olika former av utebelysning och 2011 påbörjas byte av cirka 800 armaturer.

Satsningen på utemiljön följer en treårsplan som avslutas 2011. Under året har såväl växtlighet som uteplatser och material åtgärdats. På Pedagoggränd, som används som referensområde, har en extrasatsning gjorts med bland annat byte av armaturer, upplights mot träd, ommålade cykelbodnar och nya uteplatser. Arbetet har genomförts i egen regi vilket stärker medarbetarnas kompetens och delaktighet.

#### HYRESUTVECKLING

I genomsnitt höjdes hyrorna med 1,6 procent under 2010.

Bostadens hyressättningsmodell, ”Poängen”, har använts i mer än 10 år. Utifrån modellen får varje lägenhet en individuell poäng, vilken bestämmer hyran. Modellen används i dag i allt större omfattning över hela landet och den stämmer bra överens med den nya lagstiftningen för kommunala bostadsbolag.

Bostadens målsättning är att, utifrån ett konkurrenssperspektiv, kunna erbjuda prisvärda hyror.

#### HYRESUTVECKLING I PROCENT 2008–2010

ÅR	2008	2009	2010
Procent	1,2	3,1	1,6

Under en tioårsperiod höjde Bostaden hyrorna mindre än riksgenomsnittet, med sammanlagt cirka 12 procent. Bostadens hyror har haft en jämn och lugn utveckling, vilket innebär en trygghet för hyresgästerna. Det innebär samtidigt att vi måste ha en kostnadseffektiv och kundorienterad organisation.

### VÅRA LOKALER

Marknaden för lokaler förbättrades under året och efterfrågan främst på centralt belägna lokaler har varit god. Under året har hyresnivån tack vare efterfrågan och ett förbättrat ekonomiskt klimat, ökat med generellt cirka 5–10 procent för nya lokalkontrakt. Højningen för de som har kontrakt, har huvudsakligen följt utvecklingen av konsumentprisindex.

Under året har inga nya lokaler tillkommit. Däremot har några lokaler gjorts om till bostäder, delvis för att efterfrågan på bostäder har varit större än på lokaler i vissa enskilda områden. Bland annat har lokaler som tidigare använts av kommunen, gjorts om till bostäder, till exempel i Obbola och på Ersboda. Vår strategi är att bygga om tomma lokaler till bostäder där det passar in, både i centrala delar av Umeå och i ytterområden.

Framtidsutsikterna för Bostadens lokaler bedöms som fortsatt goda och under 2011 kommer bland annat en allmän översyn göras av hyresnivåerna på kontrakten.

LÖPTIDER	ÅRSHYRA (mkr)	ANDEL (%)	YTA (m²)
2011	2	3	3 100
2012	9	13	10 100
2013	10	14	11 500
2014	10	14	11 700
2015 och senare	40	56	32 600
TOTALT	72	100	69 000

Lokalkontraktens årshyror och löptider i koncernen.

### SYSTEMATISERING AV BRANDSKYDD

Under 2010 vidareutvecklades det systematiska brandskyddet och kvartersvärdarna gör nu årlig brandtillsyn som dokumenteras i vårt fastighetssystem Pondus.

ANTAL SKADOR			
ÅR	2008	2009	2010
Brand	21	29	27
Vatten	287	347	439
Ansvar	23	22	21
Inbrott	10	8	8
Övrigt	186	128	124
TOTALT	527	534	619

### "Det blev jättebra, köket och duscharna är nya och fräscha."

Hyresgäst om renoveringarna på Glutens väg



### "Det är allt, hon är jättebra. Allt blir snabbt åtgärdat. Vi är så nöjda."

Hyresgäst om sin kvartersvärd

### DIGITAL LÄGENHETSBSIKTNING

Under året avslutades ett projekt för digital lägenhetsbesiktning. Alla kvartersvärdar besiktar nu lägenheterna med hjälp av sina mobiltelefoner, vilket är tidsbesparande och innebär tydliga besiktningsprotokoll på hyresgästernas personliga sidor.

### RISKKOSTNADER

Vattenskadorna har ökat betydligt de senaste åren. Från 2009 ökade de från 12,9 till 17,4 mkr. Förklaringen är framförallt ett åldrande fastighetsbestånd som kräver mer underhåll.

2009 låg kostnaden för brand på 2,3 miljoner kronor och ökade 2010 till 2,5 miljoner.

SKADEKOSTNADER TKR			
ÅR	2008	2009	2010
Brand	250	2 354	2 555
Vatten	10 397	12 943	17 529
Ansvar	46	54	60
Inbrott	16	9	19
Övrigt	566	466	1 059
TOTALT	11 274	15 825	21 222



**"Vi arbetar långsiktigt med smarta, hållbara lösningar!"**

## Våra hyresgäster

Bostaden har totalt 15 298 lägenheter. Hos oss bor såväl yngre som äldre, studenter och barnfamiljer.



### KUNDUNDERSÖKNINGAR

Under mars 2010 genomfördes den årliga kundundersökningen. Den skickades både till hyresgäster och bostadssökande, totalt 11 218 personer, och visar att våra hyresgäster har blivit nöjdare med sitt boende.

I undersökningen hade andelen neutrala svar ökat och andelen negativa svar minskat. Totalt var 76 procent nöjda med sitt boende hos Bostaden, en förbättring med 4 procent.

### VÅRA OLIKA BOENDEFORMER

#### Boende för seniorer

Efterfrågan från seniorer ökar allt mer och 32 lägenheter anpassade för seniorer tillkom under 2010.

Bostadens lägenheter för seniorer på området nya Öbacka, var inflyttningsklart i juni 2010. Det är ett åttavåningshus med 32 tvåor i storlekarna mellan cirka 50 och 60 kvm. Utmärkande för huset är en större hall samt ett rymligt kök och badrum. Alla lägenheter har balkong och kan handikappanpassas med bland annat handikapplyft. På bottenplan finns också en samlingslokal med kök och en stor matplats.

#### Studentboende

2010 var ett år med ett ovanligt stort antal studenter. Trots det klarade Bostaden av att förse alla med bostad. I Bostadens bestånd finns cirka 2200 studentlägenheter och cirka 3200

**"Han är trevlig och lätt att ha och göra med. Jag ger honom ett bra betyg."**

Hyresgäst om sin kvartersvärd

**"Det är perfekt, ett sätt att snabbt lära känna nya människor. Du måste vara social och jag gillar det."**

Utbytestudent om att bo i studentkorridor

enkelrum i studentkorridor. Totalt 62 procent av enkelrummen och 37 procent av studentlägenheterna i Bostadens bestånd är belägna på Ålidhem.

### Samarbete och dialoger med Umeås studenter

Bostaden har under året på många olika sätt samarbetat med Umeå universitet och Umeås studenter spelar en viktig roll i dialoger inom projektet Hållbara Ålidhem.

- Som en del i dialogen för Hållbara Ålidhem arrangerade Bostaden olika dialogevent på universitet. Studenter på samhällsplaneringsprogrammet och samhällsvetarprogrammet i samarbete med Designhögskolan höll även inom projektet dialoger med Ålidhemsbor för att undersöka behovet av vinterträdgården och få fram bra idéer.
- Masterstudenter inom managementprogrammet på Handelshögskolan analyserade Bostadens affärsstrategier samt presenterade olika strategiska riktningar för Bostadens framtida arbete.
- Bostaden finansierar 50 procent av kostnaden för en industridoktorand inom området energieffektivisering.
- Institutionen för tillämpad fysik och elektronik gör kontinuerlig utvärdering på Matematikgränd under hela projekt-tiden.

**"Har bara bra erfarenheter av Bostadens kommunikation."**

Hyresgäst om Bostadens kommunikation

#### NYCKELTAL KUNDUNDERSÖKNINGAR

HYRESGÄSTER	2009	2010
Antal svarande	4873 svar (44 %)	3348 (30 %)
Varav totalt	10957	11218
Pappersenkäter	324 av 572	232 av 600
NKI hyresgäst	61	64
<b>BOSTADSSÖKANDE</b>		
Antal svarande	7069 personer (21 %)	6834 (18 %)
Varav totalt	33 001	37 766
NKI bostadssökande	61	66

## Våra medarbetare

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



### PERSONALIDÉ

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

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

### FOKUS UNDER 2010

#### Samarbete mellan personalgrupper

I medarbetarundersökningen har det framkommit att samarbetet mellan yrkesgrupper och enheter är ett utvecklingsområde. Det gäller fortfarande då det enligt medarbetarundersökningen 2010 inte har förbättrats. Förbättringsarbetet fortsätter därmed under 2011.

#### Värdegrundsarbete

Under 2010 arbetade vi med att öka kunskapen om Bostadens kärnvärden hos alla anställda. Syftet var att värdegrunden skulle synas i det dagliga arbetet. Med stöd av ett arbetsmaterial har vi på arbetsplatsträffar systematiskt arbetat med värdegrunden och vad de olika värdegrundsorden betyder samt hur de kan synas i vardagen.

#### Hälsa och miljö

Bostaden satsade under 2010 på att förbättra hälsotalen i organisationen. Alla medarbetare erbjöds därför att göra en balansprofil i samarbete med Previa, som sedan har följts upp. I samband med balansprofilen identifierades några yrkesgrupper med

behov av särskild satsning på hälsa: lokalvårdare, fastighetsskötare och tjänstemän. Under 2010 genomfördes speciella aktiviteter för lokalvårdare och fastighetsskötare med olika former av fysisk aktivitet. Resultatet från uppföljningen av balansprofilen visade en generell förbättring under mätperioden.

Under 2010 genomfördes en inspirationsdag med föreläsningar och prova på-aktiviteter.

En uppföljning av hälsotalen visar att vi har nått målsättningen med råge. Under 2010 har sjukfrånvaron minskat kraftigt och vi har lyckats komma ner till 4 procent. Fler och fler använder sig av motionstimmen och nyttjandet av friskvårdsbidraget har ökat markant.

Den etniska mångfalden har minskat. Detta är ett område vi måste arbeta med och som vi kommer att kunna se resultat av genom ett långsiktigt arbete. Bostaden är en organisation med relativt låg personalomsättning vilket gör det svårt att på kort tid förändra personalstrukturen. Genom att särskilt satsa på att öka den etniska mångfalden bland feriearbetare och praktikanter hoppas vi på sikt kunna öka andelen.

### AKTIVITETER UNDER 2010

#### Kompetensutveckling

- Brandskyddsutbildning i hela organisationen.
- Utbildning i första hjälpen
- EcoDriving för alla medarbetare som kör bil i tjänsten.
- Skrivutbildning

#### MÅL UR PERSONALPLAN 2010

NYCKELTAL ATT FÖLJA	RESULTAT		MÅL 2010
	2009	2010	
Nöjd medarbetar index %	77	78	78
Kunskap om Miljöfokus 2016 %	86	89	95
Engagemang i miljöfokus 2016 %	69	75	75
Samverkan yrkesgrupper/enheter %	55	48	75
Individuella handlingsplaner %	50	75	85
Etnisk mångfald %	5	4	6
Långtidssjukfrånvaro %	2,5	0,7	2,5
Unionen	0,6	0	
Fastighets	3,3	0,9	
Långtidsfrisk %	62,3	69,9	65
Sjukfrånvaro %	4,4	4	4
Unionen	2,4	1,5	
Fastighets	5,3	5,1	
Övertid %	0,7	0,8	
Unionen	0,7	0,6	
Fastighets	0,7	0,8	



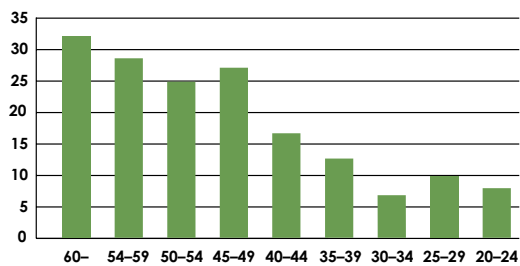


**"Ett brett arbete med flexibilitet och stor stimulans. Dagligen!"**

Kvartersvärd om sitt arbete hos Bostaden



**Åldersfördelning**



**KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLD PERSONAL 2010**

Antal anställda	166 st	
Kvinnor	65 st	39 %
Män	101 st	61 %
Medelålder		48 år

**SJUKFRÅNVARO PERSONAL 2010**

Sjukfrånvaro	4,0 %
Lång sjukfrånvaro (sammanhängande sjukfrånvaro, mer än 60 dagar)	0,7 %
Långtidsfrisk (andel anställda med max 5 dagars sjukfrånvaro senaste 12 månaderna)	69,9 %

**PERSONALOMSÄTTNING 2010**

Totalt	6,33 %
Tjänstemän	3,70 %
Kollektivanställda	7,34 %



## Vårt miljöarbete

För att arbeta med ekologisk hållbarhet inom företaget har Bostaden anslutit sig till SABO-företagens utmaning att minska energiförbrukningen med 20 procent till år 2016 jämfört med 2007. Här följer en sammanfattning av våra mål för 2010 och hur dessa har uppfyllts.

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Nyproducerade hus ska från och med 2009 uppfylla kraven för lågenergihus och maximalt generera 65 kWh/kvm/år.

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Energiförbrukningen för värme och el ska minska från 155 kWh/kvm/år till 145 kWh/kvm/år till år 2010 (A-temp).

### ENERGIFÖRBRUKNING

Målet för 2016 är en energiförbrukning för värme och el (A-temp) på 125 kWh/kvm/år utifrån 2007 års värde på 155 kWh/kvm/år. Under 2010 var siffran 149 kWh/kvm/år och målet på 145 kWh/kvm/år uppnåddes inte riktigt. Energiförbrukningen för enbart el låg under 2010 på 26 kWh. Målet på 29,4 uppnåddes därmed.

Under året har vi fortsatt med upphandling av ventilationsaggregat. Målet är att komma upp i byte av cirka 40 aggregat per år. Under 2010 byttes ett tiotal aggregat ut.

Totalt ska det under 4 år bytas 6000 armaturer och lampor med kvicksilver för utomhusbelysning. Hittills har ett hundratal bytts. Bland annat har så kallad LVD-belysning (induktionslampor) monterats i lyktstolpar på vissa områden. Dessa drar enbart 35 watt i jämförelse med gamla som drar 140 watt.

Det har även bytts cirka 4000 lysrörsarmaturer i trapphusen över hela beståndet vilket gett upp till 80 procents energibesparing.

Bytet av den stora mängden armaturer börjar ge resultat i förbrukningen av fastighetsel. Totalt kommer vi att efter fyra år spara 2 miljoner kilowattimmar per år i och med att gamla armaturer bytts ut.

### EL- OCH VÄRMEFÖRBRUKNING KWH/M<sup>2</sup>/ÅR

ÅR	2009	2010	MÅL 2010
Resultat förbrukning kWh/m <sup>2</sup>	161	149	145

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Kunskapen om Bostadens miljöprogram ska årligen öka hos personal och hyresgäster.

### KUNSKAP OCH ENGAGEMANG

Målet är att engagemanget och kunskapen i miljöfrågor ska öka och bli ett naturligt inslag i vårt arbete. Enligt de medarbetar- och kundundersökningar som genomfördes under året har kunskapen ökat bland både hyresgäster och personal. Till exempel har 79 procent märkt en förändring sedan start mot 73 procent året innan.



Vår strävan är att miljöarbetet ska vara en naturlig del av verksamheten. Bland annat har vi utbildat vår personal och våra kunder i EcoDriving.

Kunskap och engagemang fungerar som en stödfunktion till övriga delprojekt.

### KUNSKAP OM BOSTADENS MILJÖPROGRAM

ÅR	2009	2010
<b>PERSONAL</b>		
Känner till Miljöfokus	86 %	89 %
Märkt förändring sedan start	73 %	79 %
Känner engagemang	69 %	75 %
<b>HYRESGÄSTER</b>		
Känner till Miljöfokus	22 %	35 %
Märkt förändring sedan start	22 %	39 %

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Källsortering i 90 procent av Bostadens lägenheter.

### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Sorteringsmöjligheter för matavfall ska erbjudas i 60 procent av fastigheterna.

### SOPHANTERING

Målet är att sophanteringen ska bli mer miljöanpassad. Möjligheten till källsortering ska erbjudas i 90 procent av Bostadens lägenheter. Sorteringsmöjligheter för matavfall ska erbjudas i 60 procent av fastigheterna.

Siffrorna för 2010 visar att det i 93 procent av lägenheterna fanns möjlighet att källsortera. Totalt 14 800 hyresgäster hade full eller delvis sortering. Målet har därmed överträffats. Där möjlighet till sortering saknas, är utrymmesbristen den främsta orsaken.

Det nya miljöhuset på Gluntens väg 7 med källsortering för 195 hyregäster, inbjuder till ökad sortering. Miljöhuset på Historiegränd har fördubblat förpackningsåtervinningen från 7,9 kg år 2009 till 13,8 kg år 2010, per lägenhet och kvartal.

År 2010 erbjöds sorteringsmöjligheter för matavfall i 71 procent av fastigheterna.

### Aktiviteter under 2010 och framåt

- Förbättrat arbete och kontakt med universitetet för att kunna ge utbytesstudenter bra information kring avfallshandtering. Källsorteringspåsar har införts i alla studentkorridorer under hösten 2010.
- Besiktning av soprum på Böleäng och Röbbäck för att så småningom kunna införa sortering av matavfall.
- Undersökningar av möjligheten att använda så kallade djupbehållare har gjorts, det vill säga behållare som grävs ner under marken och som har plats för cirka 5000 kg avfall.
- Planering och översyn av alla områden som inte har fått matavfall, investeringskostnader, alternativa behållare med mera.
- Förbättrad källsortering i personalens fikarum.

#### KÄLLSORTERING

ÅR	2009	2010	Mål 2010
Andel hyresgäster	91 %	93 %	90 %

#### SORTERING AV MATAVFALL

ÅR	2009	2010	Mål 2010
Andel hyresgäster	61 %	71 %	60 %

#### MÅL FÖR EKOLOGISK HÅLLBARHET:

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

### TRANSPORTER

Delprojektets mål är att successivt minska användningen av fossila bränslen i verksamheten. Alla transporter ska ske med miljöanpassade fordon. Antalet körda mil ska minska med 5 procent och utsläpp av koldioxid ska minska med minst 15 procent årligen jämfört med 2008. Siffrorna från 2010 visar att antalet körda mil har minskat med 17 procent och utsläppet av koldioxid med 40 procent.

### Aktiviteter under 2010 och framåt

- Ökning av andelen elektroniska beställningar och samordning av felanmälningar för att minska koldioxidutsläppen via onödiga transporter.



**”Jag tycker så klart att det är bra att Bostaden satsar på miljön och en hållbar utveckling.”**

Hyresgäst om förväntningarna på projektet Hållbara Ålidhem

- Förbättrad kvalitet i vår maskinpark och byte av gamla maskiner mot nyare och mer miljövänliga samt uppföljning på traktorer för att se bränsleförbrukningen av respektive maskin.

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

ÅR	2008	2009	2010
Antal körda mil servicebilar	43 539	40 304	35 980
Utsläpp av koldioxid, kg	105 085	84 833	63 395

## Vår ekonomi

Bostaden nådde under 2010 ett fortsatt bra resultat. Målen för soliditet och avkastning på eget kapital uppnåddes. Här presenteras en sammanfattning av Bostadens ekonomi.

### MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Soliditet på 20 procent 2010 med det långsiktiga målet 25 procent 2014.

### MÅL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET:

Avkastning på eget kapital i genomsnitt 5 procent.

### FINANSIERING

Räntekostnaderna är en av Bostadens enskilt största kostnadsposter och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Genomsnittsräntan i portföljen har sjunkit med 0,2 procent från föregående år till 3,6 procent under 2010. Alla finansiella affärer, inklusive upplåning och derivataffärer, sker genom Umeå kommuns finanssenhet. Företaget följer ramarna för ägarens finanspolicy, som reglerar beslutanderätten, upplåningsregler, vilka finansiella instrument som tillåts samt förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån i portföljen. De största finansiella riskerna i verksamheten är refinansierings- och ränterisk. För att minimera riskerna regleras förfallo-strukturerna i portföljen.

### UTVECKLINGEN AV FINANSNETTOT UNDER ÅRET

Bostadens finansnetto uppgick till -134 (-147) mkr, här ingick statliga räntebidrag med 3,7 (6,3) mkr. Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 13 mkr. Det kan förklaras av att företaget 2009 gick ur en finansiell position med HBV samt en lägre snittränta i portföljen. Pantbrev i eget förvar, som inte lämnats som säkerhet för lån, uppgick till 1 265 mkr vid årets slut.

### SOLIDITET

Utifrån ägardirektiven är målet att uppnå minst 20 procent i soliditet år 2010. Under senare år har soliditeten stärkts kraftigt och uppgick vid årets slut till 21,1 (20,7) procent

### LIKVIDITET

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 56 (50) mkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 27 (108) mkr.

### RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster, som uppgår till 68 (161) mkr, är betydligt lägre än föregående år och beror på den ersättning som utbetalades i samband med den stora branden på Geografigränd 2, júlhelgen 2008.

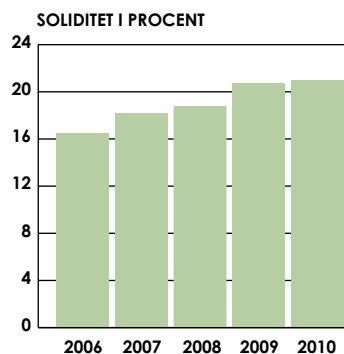
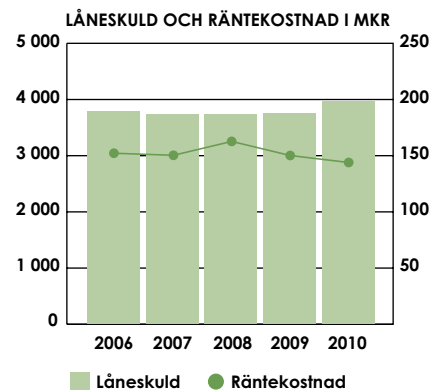
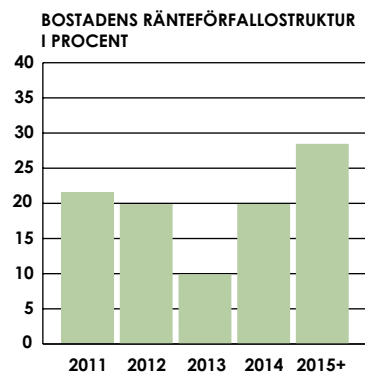
Exklusive försäkringsersättningen ligger resultatet något högre, 68 mkr, jämfört med 2009.

### HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortfarande mycket hög 99,3 (99,0) procent. Söktrycket per lägenhet är fortfarande på en hög nivå men vi märker att uthyrningstakten är långsammare än tidigare på våra nybyggnadsprojekt.

Under året ökade hyresintäkterna till 853 (837) mkr. Största delen av ökningen är hänförlig årets hyresförhandling som gav en genomsnittlig höjning på 1,6 procent från 1 april. 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 bredband.



## FASTIGHETSKOSTNADER

För att bibehålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Under året har satsningen på utemiljö- och underhållsområdet fortsatt, vilket är en del av förklaringen till att fastighetskostnaderna ökade till 643 (593) mkr.

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) uppgick till 399 (376) mkr. Uppvärmning och taxebundna kostnader står för nära hälften av våra totala driftkostnader och förändringar inom dessa områden får stor genomslagskraft. Under 2010 står uppvärmningen för 40 procent av driftkostnadsökningen. Anledningen är både en prisökning med 6 procent och en ökad förbrukning, framförallt under den senare delen av året. Den snörিকা vintern medförde också ökade kostnader för takskotning och borttransport av snö. Vi ser en fortsatt negativ trend av antalet vattenskador och kostnaden för dessa har ökat med ytterligare 35 (40) procent under året.

## DRIFNETTO

Det operativa driftnettot uppgick till 335 (440) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 37,8 (45,8) procent. Det lägre driftnettot härrör sig från försäkringsersättningen 2009 samt ökade kostnader för drift och underhåll. Direktavkastningen, det vill säga driftnettot före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, var 7,0 (9,3) procent.

## CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

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

Kostnaderna uppgick till 8,7 (10,7) mkr, vilket motsvarar 9 (12) kr per kvadratmeter.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

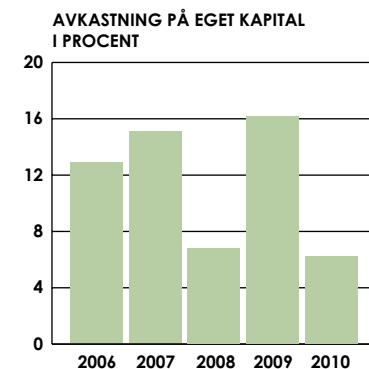
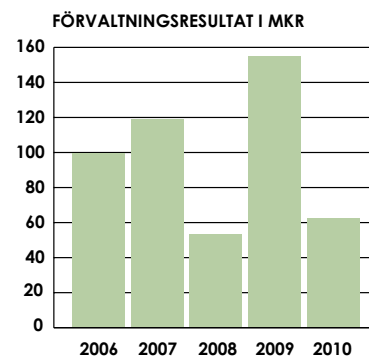
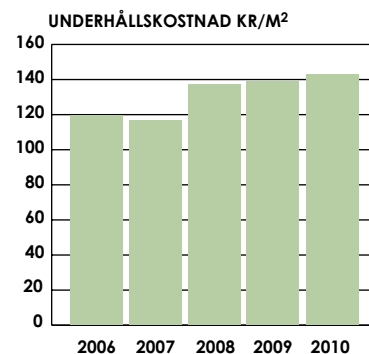
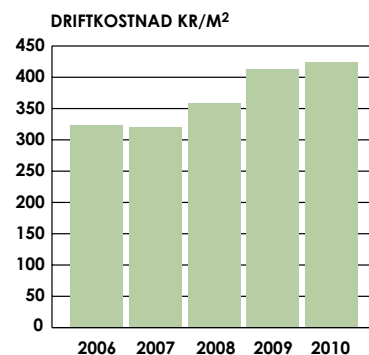
Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 64 (155) mkr. Exkluderas försäkringsersättningen 2009 förbättras förvaltningsresultatet med 8 mkr. Resultatet förbättrades trots ökade fastighetskostnader och detta förklaras av ett förbättrat finansnetto.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Bostadens resultat påverkas av många faktorer, både genom egna strategiska beslut men också av förändringar i omvärlden. Tabellen nedan visar hur resultatet förändras om en enskild faktor ändras.

FÖRÄNDRING RESULTAT		
	+/-	MKR
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	7,7
Vakansgrad	0,5 %	4,3
Drift inklusive centrala kostnader	3,0 %	12,2
Underhåll	10 kr/m <sup>2</sup>	9,3
Räntenivån	1,0 %	8,4

KOSTNADER MKR	2010	2009
Drift	399	376
Underhåll	133	127
Fastighetsskatt	20	18
Avskrivningar	124	122
Summa	676	643



# Förvaltningsberättelse

## Styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2010:

### ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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



### VERKSAMHETEN

Bostaden hyr ut bostäder och lokaler inom Umeå kommun. Fastighetsadministration och skötsel utförs i huvudsak med egen personal.

Under året har 166 lägenheter på Öbacka färdigställt. I huvudsak erbjuds 2:or och 3:or med en genomsnittlig yta på cirka 60 kvm. Ett av husen är anpassat för seniorboende med bland annat större badrum och en samlingslokal i bottenplan. Efterfrågan har varit relativt stor, men uthyrningstakten är långsammare jämfört med tidigare nybyggnadsprojekt.

Byggandet av ytterligare 45 lägenheter på Öbacka och 46 lägenheter på Hedlunda är i slutskedet och inflyttning sker under 2011.

Projektering pågår av cirka 180 lägenheter på Öbacka etapp tre.

Återuppbyggnaden efter branden 2008, där 71 lägenheter totalförstördes startades under oktober och inflyttning i 137 nyproducerade lägenheter är beräknad till våren 2012.

Första delen av ett större underhålls- och ombyggnadsprojektet på Böleäng har slutförts. Nya yttertak och byte av golv på bottenvåningarna har genomförts och under våren slutförs de planerade markarbetena.

Ombyggnationen av ett hus på Tunnelbacken, för att tillmötesgå studenternas önskemål om bättre standard i kök och badrum samt större gemensamhetsutrymmen, har slutförts.

Under året har fyra fastigheter i Innertavle avyttrats.

I början av året tecknades en tvåårig överenskommelse

med Hyresgästföreningen, där hyrorna höjdes den 1 april för bostadslägenheter med i snitt 1,6 procent för 2010, med en option för ytterligare höjning 2011.

Den 1 december förvärvade AB Bostaden i Umeå samtliga aktier i Trappan i Obbola AB. Bolaget äger en fastighet med 32 lägenheter för seniorboende samt 10 bostäder för specialvård.

Arbetet med Miljöfokus 2016 inom områdena energiförbrukning, sophantering, byggande och material samt kunskap och engagemang fortsätter.

Under året har projektet ”Hållbara Ålidhem”, påbörjats med ombyggnation av ett pilothus på Matematikgränd. Målet är att utveckla Ålidhem till en mer hållbar stadsdel med tryggare och trivsammare miljöer och minskad energianvändning.

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

### FASTIGHETSBESTÅNDET – KONCERNEN

Vid årets slut är antalet lägenheter 15 298 (15 152), varav 3 197 enkelrum, med en total yta om 856 532 (845 348) kvm. Lokalytan var 68 623 (68 662) kvm. Fastigheternas bokförda värde är 4 840 (4 665) mkr.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 900 (879) kr. Bostadssidan har haft enstaka vakanser. För lokaler är vakansgraden fortsatt mycket låg.

Enligt avtal hyr Bostaden samtliga bostäder och lokaler av dotterbolaget Holmsundsbyggnader, för uthyrning i andra hand. Avtalet omfattar totalt 669 bostadslägenheter, med en genomsnittlig hyra om 768 kr per kvm och år.

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT – KONCERNEN

Nettoomsättningen var 886,3 (961,4) mkr, varav 852,8 (836,7) mkr avsåg hyresintäkter. Hyresintäkterna har ökat till följd av under året nyproducerade lägenheter som hyrts ut från färdigställandet samt en hyreshöjning från 1 april.

Driftnettot, efter avdrag för fastighets- och central administration, blev 326,1 (429,2) mkr, vilket motsvarar en driftnettograd om 36,8 (44,6) procent. Den negativa förändringen beror framförallt på en utbetald försäkringsersättning 2009, för branden på Geografigränd. Fortsatt satsning på underhåll, ökade kostnader för uppvärmning och köpta entreprenadtjänster samt en betydande ökning av vattenskador har påverkat driftnettot negativt. Under året har för mycket inbetald uttagsskatt under åren 2002 till 2009 återbetalts från Skatteverket, vilket haft en positiv inverkan på resultatet.

Planenliga avskrivningar i förvaltningen var 124,2 (121,5) mkr och centrala administrationskostnader 8,7 (10,7) mkr. Finansnettot var -133,8 (-146,6) mkr och inkluderar räntebidrag med 3,7 (6,3) mkr. Resultat efter finansiella poster var 68,0 (161,1) mkr. Det lägre resultatet förklaras av försäkringsersättningen under

2009 och högre driftkostnader under året. Lägre räntekostnader under året har påverkat resultatet positivt.

### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt samt maskiner och inventarier uppgick till 298,9 (166,6) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -295,4 (-160,1) mkr.

### FINANSIELL STÄLLNING

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 82,8 (158,4) mkr. Det egna kapitalet på 1 091,3 (1 048,3) mkr motsvarade en synlig soliditet om 21,1 (20,7) procent.

De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 3 812 (3 767) mkr. Skulder i utlandsvaluta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 842 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 3,6 (3,8) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 3,1 (2,6) år. Den räntebärande nettoskuldssättningen var vid årets slut 3 755 (3 717) mkr.

En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 23.

### MODERBOLAGET

Nettoomsättningen var i moderbolaget 818,2 (893,2) mkr. Verksamhetens kostnader var 636,2 (604,5) mkr. De centrala administrationskostnaderna var 8,3 (10,5) mkr. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier uppgår till 218,9 (165,9) mkr.

Bruttoresultatet var 182,1 (288,7) mkr. Rörelseresultatet minskade till 173,8 (278,2) mkr. Resultatet efter finansiella poster var 57,9 (151,7) mkr.

Moderbolagets driftnetto, efter avdrag för centrala administrationskostnader och med tillägg för blockhyra som betalats till dotterbolaget AB Holmsundsbyggnader, uppgår till 292,5 (394,4) mkr – vilket motsvarar en driftnettograd på 35,7 (44,2) procent.

Antalet lägenheter i fastighetsbeståndet är 14 350 (14 236), varav 3 197 enkelrum. Den genomsnittliga hyran per kvm och år är vid årsskiftet 900 (878) kr för ordinarie bostäder respektive 1 149 (1 124) kr för studentrum.

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

### PERSONAL

Koncernen har vid årets slut totalt 166 (162) anställda, 65 (70) kvinnor och 101 (92) män. Alla koncernens anställda finns i moderbolaget. Kompletterande uppgifter om löner och ersättningar samt sjukfrånvaro lämnas i not 7 till 9.

### INTRESSEORGANISATIONER

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

### HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

En hyreskalkyl för 2011 överlämnades i början av februari till Hyresgästföreningen. Förhandlingar kommer att påbörjas i mitten av februari.

### FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING

Inom de närmsta åren ser vi ett stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser på några av våra bostadsområden, som byggdes under perioden 1965–1975. Vi ser också en fortsatt positiv utveckling för hyresmarknaden. Det är framförallt bostäder för seniorer med ökad service och för de yngre som efterfrågar små billiga lägenheter.

Planer för produktion av bostäder de närmaste tre åren finns bland annat i områdena Centrala stan samt Öst på stan och omfattar cirka 400 bostäder.

Resultatet efter finansiella poster bedöms för 2011 ligga i nivå med resultatet för 2010.



### STYRELSENS ARBETE UNDER 2010

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

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

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



## FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, mkr	886	961	842	823	812
Resultat efter finansnetto, mkr	68	161	62	129	106
Eget kapital, mkr	1 091	1 048	935	896	816
Bokfört värde fastigheter, mkr	4 840	4 665	4 752	4 732	4 620
Räntebärande skulder, mkr	3 812	3 767	3 824	3 749	3 787
Skuldsättningsgrad, ggr	3,5	3,6	4,1	4,2	4,6
Investeringar, mkr	299	167	127	190	1338
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	267	265	63	191	200
Soliditet, %	21,1	20,7	18,8	18,2	16,5
Direktavkastning, %	7,0	9,3	7,8	8,7	8,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,2	6,4	4,7	5,9	5,5
Avkastning på eget kapital, %	6,4	16,2	6,8	15,1	12,9
Låneränta vid årsskiftet, %	3,6	3,8	3,4	4,3	3,9
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,3	99,0	99,0	99,5	99,5
Medeltal antal anställda	176	176	169	166	157





## Resultaträkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2010	2009	2010	2009
<b>FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>					
Nettoomsättning					
		852 757	836 652	788 698	772 824
	2	0	99 362	0	99 362
		33 553	25 418	29 551	20 976
		<b>886 310</b>	<b>961 432</b>	<b>818 249</b>	<b>893 162</b>
<b>FÖRVALTNINGSKOSTNADER</b>					
	3	-398 627	-376 123	-390 775	-365 598
	4	-133 153	-127 324	-119 205	-117 150
		-19 785	-18 097	-18 251	-16 801
		<b>-551 565</b>	<b>-521 544</b>	<b>-528 231</b>	<b>-499 549</b>
		<b>334 745</b>	<b>439 888</b>	<b>290 018</b>	<b>393 613</b>
Planenliga avskrivningar i förvaltningen					
	5	-124 232	-121 473	-107 932	-104 932
		<b>210 513</b>	<b>318 415</b>	<b>182 086</b>	<b>288 681</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader					
	6	-8 675	-10 705	-8 315	-10 476
	<b>7 - 9</b>	<b>201 838</b>	<b>307 710</b>	<b>173 771</b>	<b>278 205</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>					
	10	4	4	2	2
	11	2 652	443	20 879	21 066
		3 702	6 265	3 432	5 785
		-140 182	-153 306	-140 150	-153 336
		<b>-133 814</b>	<b>-146 594</b>	<b>-115 837</b>	<b>-126 483</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>					
		<b>68 014</b>	<b>161 116</b>	<b>57 934</b>	<b>151 722</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>					
		0	0	-2 173	-5 586
		0	0	0	-99 362
		0	0	-14 100	-14 513
		0	0	15 628	9 508
		<b>68 014</b>	<b>161 116</b>	<b>57 289</b>	<b>41 769</b>
Uppskjuten skattekostnad					
		-514	-455	13	16
Förändring av latent skatt					
		0	-25 756	0	0
Årets skattekostnad					
	12	-17 392	-14 344	-15 076	-11 580
		<b>50 108</b>	<b>120 561</b>	<b>42 226</b>	<b>30 205</b>

## Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Materiella anläggningstillgångar					
		4 839 875	4 665 332	4 288 708	4 154 975
	13				
		212 676	210 615	189 282	209 927
	14				
		53 659	56 990	50 576	54 161
	15				
		<b>5 106 210</b>	<b>4 932 937</b>	<b>4 528 566</b>	<b>4 419 063</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
		0	0	9 630	9 530
	16				
		0	0	534 450	506 500
		220	220	220	220
	17				
		1 962	2 586	1 912	2 536
	18				
		<b>2 182</b>	<b>2 806</b>	<b>546 212</b>	<b>518 786</b>
		<b>5 108 392</b>	<b>4 935 743</b>	<b>5 074 778</b>	<b>4 937 849</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
		8 399	7 407	5 434	3 542
		0	0	36 362	6 306
		2 926	67 264	2 002	67 676
	19				
		4 763	4 141	2 234	2 710
	20				
		56 204	50 101	2 136	1 247
	21				
		<b>72 292</b>	<b>128 913</b>	<b>48 168</b>	<b>81 481</b>
		<b>5 180 684</b>	<b>5 064 656</b>	<b>5 122 946</b>	<b>5 019 330</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>					

## Balansräkning

Tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>EGET KAPITAL</b>					
	22				
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital (43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr)		438 460	438 460	438 460	438 460
Reservfond		277 285	275 814	65 000	65 000
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserad vinst		325 464	213 490	319 398	293 062
Årets resultat		50 108	120 561	42 226	30 205
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 091 317</b>	<b>1 048 325</b>	<b>865 084</b>	<b>826 727</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>					
Periodiseringsfond		0	0	27 174	28 702
Ersättningsfond		0	0	99 362	99 362
Ack överavskrivningar byggnader		0	0	127 485	127 485
Ack överavskrivningar maskiner och inventarier		0	0	19 850	17 676
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>273 871</b>	<b>273 225</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse		0	468	0	468
Uppskjuten skatteskuld		81 711	81 197	7 810	7 823
<b>Summa avsättningar</b>		<b>81 711</b>	<b>81 665</b>	<b>7 810</b>	<b>8 291</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Räntebärande skulder</b>					
	23				
Checkräkningskredit		3 811 553	3 766 680	3 811 553	3 766 680
<b>Ej räntebärande skulder</b>					
Leverantörsskulder		99 490	80 290	94 498	76 347
Skulder till koncernföretag		4 405	3 171	159	41
Förskottsbetalda hyror		60 276	56 942	45 777	42 983
Övriga skulder		18 626	11 267	11 969	8 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	13 306	16 316	12 225	16 109
<b>Summa skulder</b>		<b>4 007 656</b>	<b>3 934 666</b>	<b>3 976 181</b>	<b>3 911 087</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>5 180 684</b>	<b>5 064 656</b>	<b>5 122 946</b>	<b>5 019 330</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>					
Ansvarsförbindelser	25	62 011	61 909	62 011	61 893
Ställda säkerheter	26	377	1 092	377	1 092

## Kassaflödesanalys

Tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2010	2009	2010	2009
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster		68 033	161 116	57 934	151 722
Årets skatt	12	-14 852	-11 866	-13 695	-9 936
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Utrangeringskostnad		468	0	0	0
Avskrivningar	5,6	123 581	121 737	108 244	105 196
Realisationsvinst		-1 764	-3 990	-1 790	-3 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>175 466</b>	<b>266 997</b>	<b>150 693</b>	<b>242 992</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning av fordringar		62 724	-5 784	34 202	-11 868
Minskning av leverantörsskulder		19 200	-3 692	18 151	-3 376
Minskning/ökning av skulder		8 917	7 932	1 602	-30 797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>266 307</b>	<b>265 453</b>	<b>204 648</b>	<b>196 951</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Fastigheter, maskiner och inventarier	13-15	-298 950	-166 608	-218 860	-165 868
Försäljning av anläggningstillgångar		2 904	6 173	2 904	6 173
Minskning/ökning av långfristiga fordringar		624	376	-27 426	31 466
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-295 422</b>	<b>-160 059</b>	<b>-243 382</b>	<b>-128 229</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Minskning/ökning av fastighetslån		44 873	-57 504	44 873	-62 585
Utbetalda koncernbidrag		-9 655	-9 421	-5 250	-6 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>35 218</b>	<b>-66 925</b>	<b>39 623</b>	<b>-68 835</b>
<b>Årets kassaflöde</b>					
Likvida medel vid årets början		50 101	11 632	1 247	1 360
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>56 204</b>	<b>50 101</b>	<b>2 136</b>	<b>1 247</b>
Outnyttjad checkräkningskredit vid årets slut		26 553	108 320	26 553	108 320
<b>Disponibel likviditet vid årets slut</b>		<b>82 757</b>	<b>158 421</b>	<b>28 689</b>	<b>109 567</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>					
Räntebärande skulder		-3 811 553	-3 766 680	-3 811 553	-3 766 680
Långfristiga fordringar		2 182	2 806	546 212	518 786
Likvida medel		56 204	50 101	2 136	1 247
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>		<b>-3 753 167</b>	<b>-3 713 773</b>	<b>-3 263 205</b>	<b>-3 246 647</b>
<b>OPERATIVT KASSAFLÖDE</b>					
<b>Rörelseresultat</b>		<b>201 838</b>	<b>307 710</b>	<b>173 771</b>	<b>278 205</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		106 965	105 881	92 759	91 270
Förändringar i rörelsekapital		90 841	-1 544	53 955	-46 041
<b>Kassaflöde före investeringar</b>		<b>399 644</b>	<b>412 047</b>	<b>320 485</b>	<b>323 434</b>
Investeringar		-298 950	-166 608	-218 860	-165 868
<b>Operativt kassaflöde</b>		<b>100 694</b>	<b>245 439</b>	<b>101 625</b>	<b>157 566</b>

## Noter

### NOT 1 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

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

#### Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt har mer än hälften av aktiernas röstvärde. Bolaget Trappan i Obbola AB förvärvades per 1 december 2010 och konsolidering har skett per 31 december 2010.

#### Intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnaden med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgång-

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

Följande avskrivningsprocent har använts:

Byggnader	2–3 %
Maskiner och fordon	20 %
IT-inventarier	5–20 %
Förvaltningsinventarier	10 %
Datautrustning	20–33 %

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

#### Gränsdragningar

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

### NOT 2 HYRESINTÄKTER

#### Hysesintäkter

Bostäder

Lokaler

Övrigt

#### Avgår outhyrt objekt

Bostäder

Lokaler

Övrigt

**Summa**

### NOT 3 DRIFTKOSTNADER

Reparationer

Skötsel

Taxebundna kostnader

Uppvärmning

Lokal administration

Blockhyra Holmsundsbyggnader

Övriga driftkostnader

**Summa**

### NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat lägenhetsunderhåll

Övriga underhållsåtgärder

**Summa**

### NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN

Byggnader

Maskiner och inventarier

**Summa**

### NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Administrationskostnader

Kostnad för revisionsarvode

Kostnader för övriga tjänster

Kostnad för lekmannarevisorer

Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan

**Summa**

### NOT 7 ANTALET ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT

Moderbolaget

Dotterbolagen

**Koncernen totalt**

Medelantalet anställda i koncernen

Företagsledningen består av 5 män och 4 kvinnor.

Styrelsen består av 7 män och 4 kvinnor.

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2010	2009	2010	2009
771 637	751 828	756 981	737 307
75 497	75 921	25 852	26 252
15 737	17 378	15 712	17 353
-4 871	-3 511	-4 841	-3 413
-1 400	-591	-1 163	-447
-3 843	-4 373	-3 843	-4 228
<b>852 757</b>	<b>836 652</b>	<b>788 698</b>	<b>772 824</b>
42 781	39 535	39 883	36 832
69 331	65 218	68 235	64 677
86 653	86 578	80 467	79 746
100 152	90 880	93 364	84 714
51 737	47 099	51 143	46 600
0	0	10 757	11 255
47 973	46 813	46 926	41 774
<b>398 627</b>	<b>376 123</b>	<b>390 775</b>	<b>365 598</b>
55 277	47 029	54 075	45 372
77 876	80 295	65 130	71 778
<b>133 153</b>	<b>127 324</b>	<b>119 205</b>	<b>117 150</b>
112 203	109 968	97 159	94 943
12 029	11 505	10 773	9 989
<b>124 232</b>	<b>121 473</b>	<b>107 932</b>	<b>104 932</b>
8 217	10 320	7 871	10 102
117	100	103	89
13	5	13	5
16	16	16	16
312	264	312	264
<b>8 675</b>	<b>10 705</b>	<b>8 315</b>	<b>10 476</b>
2010		2009	
Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
166	39 %	162	43 %
0	0 %	0	0 %
<b>166</b>	<b>39 %</b>	<b>162</b>	<b>43 %</b>
176		176	

**NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER**

Löner och andra ersättningar till vd och styrelse

Pensionskostnader till vd

Löner och andra ersättningar till övrig personal

Pensionskostnader till övrig personal

Sociala kostnader

**Summa**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2010	2009	2010	2009
1 352	1 383	1 352	1 383
368	442	368	442
52 330	46 746	52 330	46 144
3 175	5 058	3 175	4 964
19 320	19 729	19 320	19 586
<b>76 545</b>	<b>73 358</b>	<b>76 545</b>	<b>72 519</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 0 (0) kr.

**NOT 9 SJUKFRÅNVARO**

Total sjukfrånvaro

varav långtidsjukfrånvaro

- sjukfrånvaro för män

- sjukfrånvaro för kvinnor

- anställda – 29 år

- anställda 30–49 år

- anställda 50 år –

4,0 % 4,4 %

17,5 % 56,8 %

4,2 % 2,8 %

3,5 % 6,8 %

1,9 % 1,5 %

4,3 % 5,0 %

4,1 % 4,5 %

**NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Utdelning

**Summa**

4	4	2	2
<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER**

Räntor på bankmedel

Övriga ränteintäkter

**Summa**

21	0	0	0
2 631	443	20 879	21 066
<b>2 652</b>	<b>443</b>	<b>20 879</b>	<b>21 066</b>

**NOT 12 ÅRETS SKATTEKOSTNAD**

Skatt avseende taxerad inkomst

Skatt avseende tax 08

Skatt avseende lämnat concernbidrag

**Skatt enligt resultaträkning**

12 342	11 866	11 200	9 936
2 510	0	2 495	0
2 540	2 478	1 381	1 644
<b>17 392</b>	<b>14 344</b>	<b>15 076</b>	<b>11 580</b>

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

Nyanskaffningar under året

Försäljningar och utrangeringar

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

<b>5 941 572</b>	<b>5 918 922</b>	<b>5 230 216</b>	<b>5 207 566</b>
288 784	25 614	232 006	25 614
-1 411	-2 964	-1 411	-2 964
<b>6 228 945</b>	<b>5 941 572</b>	<b>5 460 811</b>	<b>5 230 216</b>

**Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Försäljningar och utrangeringar

Årets avskrivningar enligt plan

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>-1 237 897</b>	<b>-1 128 667</b>	<b>-1 070 241</b>	<b>-976 035</b>
297	737	297	737
-113 127	-109 967	-97 159	-94 943
<b>-1 350 727</b>	<b>-1 237 897</b>	<b>-1 167 103</b>	<b>-1 070 241</b>

**Ingående ackumulerade nedskrivningar****Utgående ackumulerade nedskrivningar**

<b>-38 343</b>	<b>-38 343</b>	<b>-5 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>-38 343</b>	<b>-38 343</b>	<b>-5 000</b>	<b>-5 000</b>

**UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE**

<b>4 839 875</b>	<b>4 665 332</b>	<b>4 288 708</b>	<b>4 154 975</b>
------------------	------------------	------------------	------------------

**Fastigheternas taxeringsvärden**

Byggnadsvärde

Markvärde

**Fastigheternas totala taxeringsvärde**

5 854 507	4 677 227	5 513 577	4 392 930
2 105 876	1 320 184	2 014 519	1 253 518
<b>7 960 383</b>	<b>5 997 411</b>	<b>7 528 096</b>	<b>5 646 448</b>

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

**NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER**

Pågående nyanläggningar

Pågående till- och ombyggnader

**Summa pågående ny- och ombyggnader****NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER****Ingående ackumulerade anskaffningsvärden**

Nyanskaffningar under året

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****NOT 16 AKTIER I KONCERNFÖRETAG**

Kommunicera i Umeå AB 100 %

AB Lokalen i Umeå 100 %

Prominensen AB 100 %

AB Holmsundsbyggnader 100 %

Trappan i Obbola AB

**Summa****Bokfört värde**

2 000

100

4 230

3 200

100

**9 630****Just eget Kap**

10 483

11 466

5 332

6 471

81

**20 990****Res. e.  
finansnetto**

4 398

5 653

55

-1

0

**10 046****Bokfört värde**

2 000

100

4 230

3 200

100

**9 630****Just eget Kap**

10 491

7 300

5 308

6 469

80

**20 588****NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Sabo Byggnadsförsäkrings AB 220 st á 1 000 kr nominellt

**Summa****NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Kapitalförsäkring

Andel i HBV

Återbäringsmedel VAB, HBV

Andel i bagarstuga

**Summa****NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattefordran

Fordran skattekontot

Kapitalförsäkring

Diverse övriga kortfristiga fordringar

**Summa****NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna räntebidrag

Diverse upplupna intäkter

Diverse förutbetalda kostnader

**Summa****NOT 21 KASSA OCH BANK**

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
<b>NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER</b>				
Pågående nyanläggningar	64 423	167 109	64 423	167 109
Pågående till- och ombyggnader	148 253	43 506	124 859	42 818
<b>Summa pågående ny- och ombyggnader</b>	<b>212 676</b>	<b>210 615</b>	<b>189 282</b>	<b>209 927</b>
<b>NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER</b>				
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 703</b>	164 879	170 182	149 670
Nyanskaffningar under året	9 060	21 876	7 523	21 564
Försäljningar och uttrangeringar	-465	-1 052	-421	-1 052
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>194 298</b>	<b>185 703</b>	<b>177 284</b>	<b>170 182</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-128 713</b>	-117 996	-116 021	-106 819
Försäljningar och uttrangeringar	415	1 052	398	1 052
Årets avskrivningar enligt plan	-12 341	-11 769	-11 085	-10 254
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-140 639</b>	<b>-128 713</b>	<b>-126 708</b>	<b>-116 021</b>
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>53 659</b>	<b>56 990</b>	<b>50 576</b>	<b>54 161</b>
		<b>2009</b>		<b>2008</b>
<b>NOT 16 AKTIER I KONCERNFÖRETAG</b>				
Kommunicera i Umeå AB 100 %	2 000	10 483	4 398	2 000
AB Lokalen i Umeå 100 %	100	11 466	5 653	100
Prominensen AB 100 %	4 230	5 332	55	4 230
AB Holmsundsbyggnader 100 %	3 200	6 471	-1	3 200
Trappan i Obbola AB	100	81	0	100
<b>Summa</b>	<b>9 630</b>	<b>20 990</b>	<b>10 046</b>	<b>20 588</b>
<b>NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
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>
<b>NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Kapitalförsäkring	0	377	0	377
Andel i HBV	80	80	40	40
Återbäringsmedel VAB, HBV	1 872	2 119	1 872	2 119
Andel i bagarstuga	10	10	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 962</b>	<b>2 586</b>	<b>1 912</b>	<b>2 536</b>
<b>NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattefordran	354	2 005	1 590	3 914
Fordran skattekontot	265	1 842	29	347
Kapitalförsäkring	377	715	377	715
Diverse övriga kortfristiga fordringar	1 930	62 702	6	62 700
<b>Summa</b>	<b>2 926</b>	<b>67 264</b>	<b>2 002</b>	<b>67 676</b>
<b>NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Upplupna räntebidrag	587	1 094	542	1 017
Diverse upplupna intäkter	416	558	414	556
Diverse förutbetalda kostnader	3 760	2 489	1 278	1 137
<b>Summa</b>	<b>4 763</b>	<b>4 141</b>	<b>2 234</b>	<b>2 710</b>
<b>NOT 21 KASSA OCH BANK</b>				
Bankmedlen utgör en andel av ett större koncernkonto via Umeå kommuns internbank.				

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>NOT 22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL</b>					
<b>Koncernen</b>					
Belopp vid årets ingång	438 460	275 814	213 490	120 561	1 048 325
Koncernbidrag netto			-7 116		
Disposition av föregående års resultat			120 561	-120 561	
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		1 471	-1 471		
Årets resultat				50 108	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>438 460</b>	<b>277 285</b>	<b>325 464</b>	<b>50 108</b>	<b>1 091 317</b>
<b>Moderbolaget</b>					
Belopp vid årets ingång	438 460	65 000	293 062	30 205	826 727
Koncernbidrag netto			-3 869		-3 869
Disposition av föregående års resultat			30 205	-30 205	0
Årets resultat				42 226	42 226
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>438 460</b>	<b>65 000</b>	<b>319 398</b>	<b>42 226</b>	<b>865 084</b>
<b>NOT 23 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID I KONCERNEN</b>					
<b>Räntebindning till</b>			<b>Lånebelopp</b>	<b>Ränta vid årets slut</b>	<b>Andel av lån %</b>
2011			841 749	3,1 %	22,4 %
2012			759 077	3,8 %	20,2 %
2013			383 296	3,8 %	10,2 %
2014			732 772	3,5 %	19,5 %
2015 –			1 040 912	3,7 %	27,7 %
<b>Summa</b>			<b>3 757 806</b>	<b>3,6 %</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Varav kortfristig del av långfristig skuld</b>			<b>1 991 637</b>		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 225 000 tkr.

Koncernens beviljade kredit uppgår till 3 875 000 tkr varav 3 811 553 tkr är utnyttjat per balansdagen.

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

#### NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Sociala avgifter	3 574	3 736	3 574	3 736
Upplupna semesterlöner	5 478	5 463	5 478	5 463
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 254	7 117	3 173	6 910
<b>Summa</b>	<b>13 306</b>	<b>16 316</b>	<b>12 225</b>	<b>16 109</b>

#### NOT 25 ANSVARSFÖRBINDELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Fastigo	1 011	909	1 011	893
Trappan i Obbola AB	61 000	61 000	61 000	61 000
<b>Summa</b>	<b>62 011</b>	<b>61 909</b>	<b>62 011</b>	<b>61 893</b>

#### NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Kapitalförsäkring för pensionsutfästelse	377	1 092	377	1 092

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	319 397 713 kronor
Årets resultat	42 225 910 kronor
Summa vinstmedel	361 623 623 kronor

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

Umeå 2011-02-09

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

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 2011-03-15

Bruno Holmkvist  
 Auktoriserad revisor



## Styrelse



Bertt Andersson, ordförande



Leif Lundgren, vice ordförande



Max Dahlbäck



Yngve Granberg



Anna-Karin Sjöstrand



Nils Häggström



Efanian Mehr Javad



David Holloman



Angeta Lundström



Veronica Hultman



Carina Weibring



Ann-Sofi Tapani, vd

## Ledningsgrupp



Ann-Sofi Tapani, vd



Henrik Sandberg,  
chef Kundcenter



Mikael Lundgren,  
chef Boservice



Katarina Lundberg,  
personalchef



Ulf Nordwall,  
fastighetschef



Carin Andersson,  
ekonomichef



Sven-Ove Lindström,  
affärsutvecklare



Elisabeth Lind, chef  
Kommunikation  
och marknad



Harry Jonsson, chef  
IT/Kommunicera

# Revisionsberättelse

## TILL ÅRSSTÄMMAN I AB BOSTADEN I UMEÅ ORG.NR 556500-2408

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 15 mars 2011

**Bruno Holmkvist**  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

## TILL ÅRSSTÄMMAN I AB BOSTADEN I UMEÅ ORGANISATIONSNUMMER 556500-2408

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2010.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Under året har följande särskilda granskningar, som berört bolaget, genomförts:

- Granskning av klagomålshantering vid kommunala bolag
- Enkätundersökning bland styrelseledamöterna
- Granskning av återuppbyggnaden på Ålidhem

Granskningarna har/kommer att redovisas i separata revisionsrapporter som sänds till bolagets styrelse.

Undertecknade anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Undertecknade bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Umeå mars 2011

**Ewa Miller**

**Stig Lindström**

Av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer.

## Fastigheter 2010-12-31

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>BERGHEM</b>																				
27011	Målet 1	55-56	44 871	103 661		29	100	29	6		10	174	9 625,7	55,3	889	13	2 126,2	59	625,0	67
27021	Starten 1	55-56	11 906	27 948		21	30	12				63	3 012,0	47,8	890	1	26,5	25	338,0	4
27033	Lappkastet 6	64/89/2005	153 096	265 157		225	61	75	39		103	503	21 686,4	43,1	1 149	1	41,1			150
<b>BÖLEÄNG</b>																				
42011	Melonen 4	67-70	6 133	36 666		12	27	17	12			68	4 870,5	71,6	760			45	675,0	
42012	Melonen 1 (musik)	67	677	1 319								0				3	375,0			8
42021	Kastanjen 2	67	7 496	42 659		6	12	36	12	6		72	5 958,0	82,8	788			64	960,0	
42031	Böle 7:26	77/79	4 543	19 391			17	18				35	2 474,1	70,7	658			22	374,0	16
42032	Böle 7:28	77/79	8 076	35 000			30	30				60	4 518,0	75,3	673			31	527,0	31
42033	Böle 7:30	77/79	15 698	55 272			21	42	21			84	7 266,0	86,5	768			8	136,0	63
42034	Böle 7:31	80	15 698	55 272			21	42	21			84	7 263,0	86,5	769			6	102,0	54
42041	Fröhuset 12	79	4 005	7 220								0				1	1 416,3			
<b>CARLSHEM</b>																				
34011	Gnejsen 95, stud	70	22 899	121 356		33	117	54	12			216	12 872,1	59,6	850					69
34013	Gnejsen 96	70	14 799	72 297		13	25	65			27	130	8 039,8	61,8	883	1	116,0			61
34014	Gnejsen 97	70	13 145	64 551		18	25	50			27	120	6 744,8	56,2	880	1	61,0			66
34021	Flintan 5, stud	72/96	32 035	129 047		39	140	45	15			239	13 704,4	57,3	818	1	21,9			93
34022	Flintan 4	72-73	10 418	85 000		21	40	38	37			136	9 235,8	67,9	836					103
<b>CENTRALA STAN</b>																				
01011	Ask 2	82	6 418	13 894			20	3				23	1 287,7	56,0	1 038	1	256,8			4
01012	Ask 1	86	4 258	10 601		6	5	1	2			14	891,0	63,6	894	2	313,0	8		3
01013	Ask 3	90	12 077	19 411			4	8	4	4		20	1 824,0	91,2	950					6
01021	Mejseln 8	84	37 474	63 560		4	47	34	8			93	5 885,4	63,3	1 058	1	108,2	69	897,0	
01031	Verdandi 1	89	13 161	19 596		14	8	6	2			30	1 841,1	61,4	1 023			9	135,0	6
01071	Hild 5	57	5 852	10 275		2	8	9				19	1 103,2	58,1	866	2	74,7			12
01072	Hild 12	72/92	45 958	65 433		52	45	15	1			113	6 254,5	55,3	939	7	487,5	52		6
03095	Härmod 10		61 617	48 891		4	14	10	12			40	3 034,1	75,9	1 005	2	610,0	21	143,0	7
03111	Uller 2	67/89	9 244	13 935		4	3	2	6	1		16	1 312,5	82,0	934	2	113,0	4	57,0	11
<b>ERSMARK</b>																				
24031	Ersmark 31:2	87	10 789	7 963			11	7	4	2		24	1 817,7	75,7	651					27
<b>FRIDHEM</b>																				
27201	Trädgården	2000	62 978	67 775		8	20	13	27	1		69	5 020,4	72,8	1 088	1	344,9	14	224,0	36
<b>HAGA</b>																				
21031	Focken 4	46/75	3 129	18 118			24	8				32	1 904,0	59,5	878	4	98,1			4
21051	V:a Bäckgården 23	91	35 557	61 242			33	33	17			83	6 046,2	72,8	935	2	371,7			64
<b>LILLJANSBERGET</b>																				
28050	Lyan 1	2006/2008	358 678	386 211		326	331	50	2			709	28 260,5	39,9	1 317			109		116
<b>MARIEBERG</b>																				
25013	Ormslån 28	78	608	2 394			4					4	257,2	64,3	916					
25014	Ormslån 31	78	2 433	9 576				4	8			12	1 028,4	85,7	870					
25015	Ormslån 32	78	608	2 394			4					4	257,2	64,3	914					26
25016	Ormslån 39	78	3 402	12 236				12	4			16	1 289,2	80,6	884					
25023	Grävlingen 20	78	1 788	6 969					8			8	718,4	89,8	879					
25024	Grävlingen 23	78	637	2 500			4					4	257,2	64,3	929					
25025	Grävlingen 26	78	637	2 500			4					4	257,2	64,3	923					22
25026	Grävlingen 29	78	637	2 500			4					4	257,2	64,3	925					
25027	Grävlingen 30	78	1 537	6 065				8				8	620,0	77,5	898					
25028	Grävlingen 39	78	1 537	6 065				8				8	620,0	77,5	889					
25031	Rådjuret 2	78	3 150	11 668			8	4	4			16	1 238,4	77,4	866					4
25032	Rådjuret 17	78	3 862	14 303			10	5	5			20	1 548,0	77,4	871					14
25033	Rådjuret 29	78	3 150	11 668			8	4	4			16	1 238,4	77,4	863					19
25041	Lekatten 25	79	16 123	61 600			21	40	19			80	6 461,4	80,8	836					67
25051	Igelkotten 45	79-80	17 752	60 153			19	37	18			74	6 362,2	86,0	826			21	378,0	19
25054	Igelkotten 2	79	2 644	3 003												2	337,0			
25055	Igelkotten 74	79	18 776	66 551		1	58	30	10			99	6 950,1	70,2	826			16	288,0	43
<b>MARIEHEM</b>																				
26010	Flyttägeln 6	68,89	72 371	165 000		26	103	94	27			250	16 615,6	66,5	935	2	192,0			126
26020	Trändansen 1, stud	65,87	53 659	116 059		6	13	22	11		438	490	12 553,7	25,6	1 051	3	173,4			74
26023	Trändansen 3	66	27 223	41 342		23	13	10				46	2 518,9	54,8	877	10	3 350,6			43
26030	Tjädervinet 1	65/88	13 680	73 040		15	28	39	16	5		103	8 230,9	79,9	845					70
<b>NYDALAHÖJD</b>																				
28011	Drumlinen 1	92	210 795	203 508		12	170	86	44	5	30	347	24 321,4	70,1	942	1	143,7			186
28020	Flyttblocket 1	92-93	189 271	188 310		60	228				374	662	21 869,8	33,0	1 083	2	232,0			203
28030	Rullstenen 1	97	88 898	104 200		137	104	2				243	11 438,9	47,1	964					22

Kst	Fastighet	Byggar	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>RÖBÄCK</b>																			
43011	Röbäck 30:81 (Kravten)		88 65 032	91 212		44	36	40	16		136	11 364,8	83,6	862			28	448,0	61
43051	Röbäck 30:118 (Bäckravinen)		97 12 227	14 301	4	11	8	3			26	1 772,0	68,2	794					24
<b>SANDAHÖJD</b>																			
21021	Drottninggåvan 1	88	95 827	150 403	6	107	36	45	12		206	15 282,1	74,2	963	6	445,9	156	1 755,0	8
<b>SANDBACKA</b>																			
21041	Skogslyckan 7	94	14 873	16 835		27					27	1 147,0	42,5	1 056	1	466,7			21
21201	Sandbacken 26	2000	10 894	12 080		9	5				14	695,4	49,7	1 093	1	328,0			13
<b>TOMTEBO</b>																			
35011	Lyktan 1	97/2001	75 474	79 200	4	68	30	38	6		146	8 828,8	60,5	985					85
35021	Alfen 2		92 48 904	50 977	8	29	12	25	2		76	5 776,6	76,0	926	3	289,5	39	507,0	23
35031	Gärdsrådet 1		95 59 272	62 200		43	21	38	6		108	6 907,2	64,0	935	1	453,6			89
<b>TUNNELBACKEN</b>																			
32011	Tunnelbacken 1	54/65	37 446	142 758	72	81	55	14	24		246	15 763,1	64,1	797	3	182,8	47	778,0	113
32015	Tunnelbacken 5	93/94	78 130	90 846	1	72	38	12			123	8 923,8	72,6	903			46	598,0	50
32016	Tunnelbacken 4	59/64	9 395	32 576	16					179	195	3 743,0	19,2	1 084					23
32017	Tunnelbacken 6	63/65	11 993	77 205	41	20	14	28	12		115	8 435,5	73,4	786	3	526,4	40	590,0	56
32021	Karlsborg 1	59/63	5 232	37 430	32	7	14	11	3		67	4 144,5	61,9	797			6	101,0	40
32022	Lustgård 1	62/63	5 262	39 986	7	15		21	7		50	4 299,5	86,0	766			10	166,0	27
<b>UMEDALEN</b>																			
12011	Storhässjan 13	89	5 567	10 530		4		8			12	1 070,0	89,2	686			6	96,0	6
12021	Stugan 9	87	17 235	30 843		16	12	10			38	3 129,0	82,3	713			21	336,0	20
12031	Biskopen 2	91	21 712	20 082	5	26	5	6			42	2 512,2	59,8	909					36
12041	Pastorn 2	89	46 613	59 861	4	37	25	5	16		87	7 138,6	82,1	849	3	338,0	17	255,0	33
12051	Prosten 2	90	32 959	41 895	4	22	22	9	6		63	5 164,0	82,0	843	1	148,7	16	240,0	32
12052	Prosten 1	91	33 047	36 224		30	20	8			58	4 680,0	80,7	860					44
12061	Missionären 1	91	59 630	61 400		39	42	15			96	7 650,6	79,7	850					70
12081	Skogsnäppan 1	94	48 629	42 400	16	22	14	24			76	5 192,0	68,3	823					68
12091	Baldakinen 1	95/96	96 647	109 800		137	18	68			223	12 969,0	58,2	850					145
12201	Smältan 1	92	10 940	15 733		6	6	8			20	1 750,0	87,5	852			6	90,0	17
<b>VÄST PÅ STAN</b>																			
02012	Pärnan 18	97	13 397	18 191		5	10	2	3		20	1 596,8	79,8	936					17
02031	Plogan 26	86	16 343	33 200		33		11	1		45	3 305,7	73,5	961					32
02041	Hackan 12	60	5 170	30 987	18	6	22	7	4		57	3 519,5	61,7	817	1	39,5	23	350,0	16
02051	Bagaren 4	87	1 023	1 751	3	1					4	190,0	47,5	853					2
02052	Bagaren 5		6 849	12 869		6	10	1			17	1 260,0	74,1	949			5	75,0	6
02061	Muraren 7	70	3 465	22 481	14	3					17	1 339,1							
02071	Slöjdaren 2	78	2 749	8 064		6	1	1	1		9	828,4	92,0	772	1	180,0			7
11021	Dalian 2	93	20 096	24 551		24	4	4			32	2 066,3	64,6	904	2	467,0			24
<b>VÄSTRA ERSBODA</b>																			
22011	Grädden 1	81	13 019	37 852		12	24	6	6		48	3 931,2	81,9	830	1	110,0			45
22021	Mättet 11	81	9 190	28 400		8	20	4	4		36	2 932,4	81,5	853					28
22041	Osten 3	82	15 995	44 800		14	28	14			56	4 704,0	84,0	843					57
22042	Osten 4	83	36 111	95 000	17	39	71	13			140	9 827,4	70,2	818					106
22051	Prästosten 42	81	23 146	73 030	6	21	42	23			92	7 593,0	82,5	819			1	15,0	58
22052	Prästosten 45	82	79 741	98 131	3	77	26	14	6		126	9 399,5	74,6	897	6	807,0	40	720,0	41
<b>ÅLIDHEM</b>																			
33011	Medicinaren 1	67/96	90 759	231 084	30	153	55	6		541	785	22 900,9	29,2	1 063	4	421,0			103
33021	Professorn 2	66	28 654	102 151	24	42	42	6		236	350	10 680,7	30,5	993	3	233,7	57	741,0	
33022	Professorn 3	67/96	37 504	132 921	33	36	36	6		388	499	13 216,4	26,5	1 045	3	684,9	77	988,0	22
33051	Docenten 1	69	23 916	184 000	28	68	119	18		352	585	21 002,2	35,9	941					104
33060	Preceptorn 2	69	69 375	197 989	10	59	108	10		475	662	21 258,1	32,1	990					96
33071	Magistern 1	72/2002	94 412	292 760	26	222	84	68	40		440	29 601,7	67,3	886	3	268,4			149
33081	Socionomen 3	73	15 048	82 400	30	34	43	24			131	8 902,3	68,0	828					93
33091	Assistenten 1	71	21 589	163 000	2	93	18	67	32		212	16 203,0	76,4	803					127
33101	Amanuensen 1	71	14 224	123 000	40	53	54	30	16		193	13 360,1	69,2	828	1	21,1			116
<b>ÅLIDHÖJD</b>																			
31011	Kuratorn 1	87	41 329	66 200		68	28	13		17	126	8 125,5	64,5	938					77
31012	Kuratorn 3	90	57 759	61 930	33	55	21	4	2		115	7 241,7	63,0	970	1	165,2			80
<b>ÖBACKA</b>																			
03081	Laxen 37	85-86	91 601	164 247		65	82	42			189	15 821,2	83,7	970	3	74,1	186	1 417,0	14
03082	Laxen 38	85/86	52 383	79 671	6	54	21	20	4		105	7 666,0	73,0	1 046	3	732,0			7
03201	Solvik 1	2010		27 066	1	98	61	5			165	10 260,2	62,2	1 475					

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	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal		
<b>ÖST PÅ STAN</b>																			
03011	Ripån 7	83	6 434	15 500	1	17		6				24	1 550,6	64,6	968	1	31,9		16
03021	Tranan 5	82	3 741	8 299	2	9	3				14	836,8	59,8	1 002					8
03031	Höken 13	64	3 270	18 246	3		6	6	6		21	1 995,0	95,0	791	3	57,0			19
03032	Höken 15	62	6 948	40 003	11	24	6	15	3		59	4 243,0	71,9	839			26	494,0	10
03041	Mården 12	59	6 349	12 612	7	3	6	3			19	1 166,5	61,4	903			2	31,0	15
03042	Mården 13	57	6 624	9 909	4	4	2	3	3		16	1 084,5	67,8	909					
03052	Duvan 16	95/96	36 506	50 819		54	16	6			76	4 417,5	58,1	983	1	335,8	18		28
03071	Laxen 43 (Svärten)	37	291	3 231	1		4				5	361,0	72,2	711					4
03101	Tjädern 3	92	4 382	7 885		7	3	1			11	759,0	69,0	898					5
<b>ÖSTRA ERSBODA</b>																			
23011	Byttan 2	82	7 225	18 600		6	12	6			24	1 942,8	81,0	821					
23012	Smöret 1	82	24 146	53 179		33	28	10			71	5 416,8	76,3	835	1	200,8			1
23013	Smöret 2	83	31 906	83 800		28	48	29	1		106	8 660,2	81,7	821					
23031	Mjölken 1	90	62 748	56 652	3	53	28	13	6		103	7 633,3	74,1	861	1	106,5			70
23040	Karet 4	91	125 671	112 844	21	94	44	34	8		201	14 415,2	71,7	850	2	368,7	1	46,8	116
23044	Karet 6	92	76 477	70 763	1	43	28	28	14		114	9 523,4	83,5	814			33	575,0	53
23045	Karet 5	92	19 989	19 139		24	4	6			34	2 600,1	76,5	826			7	105,0	8
23051	Töreln 6	90	9 701	8 776		28					28	1 184,4	42,3	793					10
<b>UTANFÖR STAN</b>																			
<b>BULLMARK</b>																			
53011	Bullmark 4:113	92	6 853	2 074		11	2				13	650,5	50,0	885	1	156,4			9
<b>SÄVAR</b>																			
52011	Sävar 3:82 (Björnen)78/79		2 816	4 738		7	7				14	1 054,2	75,3	638					9
52012	Sävar 10:59 (centrum) 77		8 479	5 232							0				4	1 491,0			
52013	Sävar 3:85 (Björnen nya)89		9 719	6 060	4	8	2		2		16	1 211,6	75,7	822					11
52021	Sävar 66:123 (Tavlan) 81		7 157	9 848		10	12	6			28	2 112,0	75,4	830					28
52031	Sävar 19:12 (Duvan) 90		16 537	13 033		20	8	4			32	2 551,8	79,7	769					29
52101	Sävar 10:102	92	11 679	10 550		12	16				28	1 989,2	71,0	685			11		10
<b>S:a MODERBOLAGET</b>			<b>4 051 297</b>	<b>7 508 621</b>	<b>1 719</b>	<b>4 764</b>	<b>2 905</b>	<b>1 469</b>	<b>296</b>	<b>3 197</b>	<b>14 350 795 094,0</b>	<b>55,4</b>	<b>885</b>	<b>134</b>	<b>21 522,2</b>	<b>1 508</b>	<b>17 376,8</b>	<b>5 015</b>	

Kst	Fastighet	Byggår	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	BOSTÄDER					Medel-Årshyra			LOKALER		GARAGE		BILPL.		
					1 rok el kv	2 rok el kv	3 rok	4 rok	5 rok el större	Enkelrum	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal		
<b>HOLMSUND</b>																			
61011	Stjärnan 1		6 578	26 200	12	24	33	3			72	4 728,0	65,7	789			14	35	
61021	Planeten 1		5 039	19 798	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	778			11	27	
62011	Urmakaren 1		3 357	4 738	3	9	1				13	774,0	59,5	757				10	
62021	Maskinisten 27		67 960	87 059	24	80	76	21	2		203	14 519,9	71,5	797	3	739,7	28	137	
62031	Briggen 2		3 781	7 605			18				18	1 284,2	71,3	605				18	
62041	Briggen 6		260	3 529	4	4	4				12	668,0	55,7	738			3	48,0	
62051	Kocken 1		1 260	2 516			6				6	424,8	70,8	611				3	
62061	Loke 1		2 544	2 356	1	2	3				6	440,6	73,4	681					
62071	Loke 6		6 324	3 307			4	4			8	521,2	65,2	819				1	
62101	Fräsaren 1		3 237	23 794	22	20	26				68	4 283,8	63,0	700			23	24	
62121	Fjällsippan 2		10 550	12 777	5	27	1				33	2 114,0	64,1	808				15	
62211	Västerbacken 2		2 967	4 187			12				12	684,0	57,0	714			1	12	
62221	Strandberget 1		3 400	4 187			12				12	684,0	57,0	685			1	12	
63011	Uppfarten 1		3 283	17 354	9	18	24	3			54	3 555,0	65,8	760			11	37	
63111	Bäcken 3		130	1 921	4	2	2				8	412,0	51,5	711			4	60,0	
63121	Bäcken 4		8 086	6 081			8	8			16	1 104,0	69,0	838					
63211	Krusningen 1		1 784	1 253											2	696,0			
63221	Trappan 4		1 739	1 594	4		1	1			6	312,8	52,1	724					
63231	Treassen 1		11 576	11 596	2	26	6	1			35	2 240,2	64,0	835	3	413,0		27	
63241	Terassen 2		3 349	4 059	3	4	4				11	733,1	66,6	819					
63251	Skogsängan 15		239	1 901	4	4					8	408,0	51,0	736			9	4	
63261	Skogsängan 14		486	3 812	4	8	2				14	818,0	58,4	716					
<b>S:α HOLMSUND</b>			<b>147 929</b>	<b>251 624</b>	<b>110</b>	<b>306</b>	<b>219</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>669</b>	<b>44 264,6</b>	<b>58,4</b>	<b>768</b>	<b>8</b>	<b>1 848,70</b>	<b>105</b>	<b>108,0</b>	<b>366</b>
<b>PROMINENSEN</b>																			
03083	Laxen 45	60/96	24 072	33 032	8	13	10	13	2		46	3 141,4	68,3	956			8	155,0	21
26041	Hönsfjädern 1	90	9 598	15 081		7	8	4			19	1 477,3	77,8	917					19
<b>S:α PROMINENSEN</b>			<b>33 670</b>	<b>48 113</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>4 618,7</b>	<b>71,1</b>	<b>943</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>8</b>	<b>155,0</b>	<b>40</b>
<b>AB LOKALEN I UMEÅ</b>																			
02091	Sandökern 4	76/79	57 047	49 352	8	26	3				37	2 058,3	55,6	941	5	8 744,9			33
11061	Kronan 7	95	3 087	4 124	2						2	71,9	36,0	1 017	1	320,4			3
12101	Rödklövern 1	95	3 645	4 047							0				1	476,0			
21011	Liden 2	72	2 347								0				2	682,7			
21032	Focken 5	81	59 237	44 654			14				14	686,0	49,0	984	11	8010,6			54
22053	Prästosten 46		6 958	8 916											3	1 889,0			12
23061	Krukan 19	96	3 995								0				1	515,0			
25053	Igelkotten 3, Servicehus79		17 433		13	34	11				58	3 740,1	64,5	896	1	1 341,0	7	91,0	22
33041	Odontologen 3	73	1 739								0				2	1 214,0			
33082	Socionomen 2 hab	80	16 731	13 461		3	7	5	1		16	1 403,9	87,7	819	2	3 024,0			17
33084	Socionomen 1	72/92	5 156								0				1	838,7			
34031	Bärnstenen 81	95	3 495	5 327	4						4	179,5	44,9	1 004	1	390,2			6
35032	Gärdsrödet 2	95	10 552								0				1	1 854,0			
35041	Sjöjungfrun 1	2000	23 356												1	2 976,0			18
42013	Melonen 3 (KvG)	67	479								0				1	320,0			2
42035	Stenfrukten 64	77	1 222								0				1	544,0			
61111	Eriksdal 1		43 137		20	9					29	1 350,0	46,6	869	6	3 547,8			31
62091	Lotusen 1		4 554	2 669											1	642,0			3
62111	Resedan 3		49 374		2	20					22	1 240,2	56,4	848	11	6 840,0	2		37
<b>S:α AB LOKALEN I UMEÅ</b>			<b>313 544</b>	<b>132 550</b>	<b>49</b>	<b>106</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>182</b>	<b>10 729,9</b>	<b>56,1</b>	<b>894</b>	<b>5344</b>	<b>170,30</b>	<b>9</b>	<b>91,0</b>	<b>238</b>
<b>TRAPPAN I OBBOLA AB</b>																			
63225	Trappan 7	2010	55 834			32					32	1 824,8	57,0	1 071	1	1 081,90			
<b>S:α TRAPPAN I OBBOLA AB</b>			<b>55 834</b>	<b>0</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>1 071</b>	<b>1</b>	<b>1 081,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALT</b>			<b>4 602 274</b>	<b>7 940 908</b>	<b>1 886</b>	<b>5 228</b>	<b>3 163</b>	<b>1 523</b>	<b>301</b>	<b>3 197</b>	<b>15 298</b>	<b>856 532,0</b>	<b>59,6</b>	<b>828</b>	<b>196</b>	<b>68 623,1</b>	<b>1 630</b>	<b>17 731</b>	<b>5 659</b>
<b>Kommentar:</b> Statistiken avser endast externt uthyrda fastigheter med färdigställda byggnder																			

