



Bostadens års- och hållbarhetsredovisning 2024

Bostaden och Umeå

Bostaden är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Umeå kommunföretag AB och som jobbar med att utveckla Umeås bostadsmarknad. Bostaden är med och bygger ett bättre Umeå genom hållbar samhälls- och boendeutveckling. 31 december 2024 hade vi 185 anställda och ansvarade för 193 lokaler, 15 946 lägenheter inklusive gruppboistäder och av dessa var 2 220 studentlägenheter och 2 178 enkelrum.



Antal invånare i Umeå
133 091

Under de senaste fem åren har Umeå haft en genomsnittlig befolkningstillväxt med nära 1 200 personer per år. Umeås befolkning varierar under året vilket är ett vanligt mönster i större universitetsorter.



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

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

Vi fick under
2024 certifieringen
"Great Place
to Work"

46
procent

Bostaden äger cirka
46 % av hyresrätts-
beståndet i Umeå.



Bostaden har en fortsatt viktig roll i Umeås målsättning att vara 200 000 invånare år 2050

Under året uppgick investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt till **395,3 miljoner kronor** exklusive investeringsbidrag på motsvarande 124 miljoner kronor. Det har pågått en nyproduktion av totalt **534 lägenheter** varav **502 lägenheter** är inflyttade och vi har utfört underhåll för cirka **430 miljoner**.

Uthyrningsgrad för bostäder



94,17
procent
Enkelrum i
studentkorridor

99,34
procent
Vanliga
lägenheter

99,59
procent
Student-
lägenheter



86,2
procent

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

89,4
procent

av våra hyres-
gäster anser att
de får hjälp när
det behövs.

92,6
procent

av våra hyresgäster
upplever att de blir
tagna på allvar.

96,1
procent

av våra hyres-
gäster **trivs i sina**
lägenheter.

85,1
procent

av våra hyresgäster
upplever att de får
valuta för hyran
(branschmedelvär-
de 71,7 procent).

95,4
procent

av våra hyresgäster
kan rekomen-
dera oss som
hyresvärd.

Visste du att?

Bostaden har under året
varit med och bildat den
ekonomiska föreningen
ABC Umeå som bidragit
till lanseringen av **Umeås**
första cirkulära bygg-
handeln, Byggåterbruket.

Bostaden arbetar för att
ge fler av våra hyres-
gäster möjlighet att
välja hållbar mobilitet.
Fler har fått tillgång
till delningspoolen på
Magistervägen och
en cykelservicestation
har byggts upp på
Liljansberget för att
förenkla valet av cykel
som transportmedel.



Bostaden har
möjliggjort **Fritids-**
bankens nya
Popup-butik på
Ersboda för att
förenkla för hyres-
gäster och umebor
på Ersboda att
kunna leka och
sporta och på så
sätt skapa förutsätt-
ningar för gemen-
skap och trygghet.



Bostaden anställer varje sommar
cirka 100 sommarjobbare varav
ett 40-tal är skolorungdomar som
får arbeta inom fastighetsskötsel.
Vi tycker det är viktigt att stärka
förutsättningar för framtida syssel-
sättning och prioriterar särskilt de
ungdomar som bor i våra områden.



Bostadens styrelse



Lena Karlsson
Engman,
ordförande



Anders Sellström,
vice ordförande



Karl Larsson



Irma Olofsson



Mattias Karlsson



Leif Lundgren



Eva Maaherra-
Lövheim



Daniel Andersson



Maria Olsson



Kerstin Rörsch



Alf Molin

Bostadens ledningsgrupp



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

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå mars 2025
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Års- och hållbarhetsredovisning 2024

Innehållsförteckning

Inledning

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

Målområden

- 14 Hyresgäster och marknad
- 22 Hållbarhet och samhälle
- 34 Fastigheter
- 44 Medarbetare och organisation
- 50 Ekonomi och finans
- 57 Riskanalys
- 62 Summering av nyckeltal
- 64 Utsikter 2025 och kommande år

Bilaga, finansiell rapport

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

Läsanvisning

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

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

Om produktionen:

Text: Bostaden. *Form:* Oh My.

Foton och illustrationer: Bostaden, Katarina Lundberg, Henrik Olofsson och Oscar Byström.

Tryckeri: Tryckericity i Umeå AB.

Bostaden – En trygg och uppskattad hyresvärd i en orolig omvärld!

2024 har kännetecknats av geopolitisk oro i världen med en ny era av stormaktsrivalitet och teknikkamp i kombination med ömsesidiga beroenden. De ömsesidiga beroenden som tidigare sågs som stabiliserande faktorer har nu övergått till sårbarheter som driver länder att skydda sig genom handelshinder och förändrade värdekedjor. Den globalisering som följde efter kalla kriget har tjänat världen gott och gett oss en väldigt låg prisutveckling på varor och tjänster, särskilt under 2010-talet. De senaste åren har vi fått uppleva det motsatta med snabba prisökningar och räntehöjningar som gröpt ur hushållens reala disponibla inkomster. Även boendekostnaderna har ökat mycket mer än normalt vilket sammantaget lett till att hushållen haft några tuffa år. Inflationen har dock vänt nedåt under året likväl som att styrräntan sänkts i omgångar. Trots den utvecklingen har hushållens konsumtion inte vänt uppåt och vi får nog förvänta oss att det tar till andra halvåret 2025 innan vi ser någon ljusning i konjunkturen.

Byggekostnaderna har också stigit kraftigt de senaste åren och gjort det dyrt att bygga nytt och renovera. Samtidigt har vakanta lägenheter ökat i Sverige och i slutet av 2024 fanns drygt 20 000 hyreslägenheter lediga för uthyrning. En stark ekonomi och kraftigt växande befolkning tryckte ned bostadsvakanserna till väldigt låga nivåer för några år sedan. Nu har befolkningstillväxten bromsat in kraftigt till följd av lägre invandring, ökad utvandring och minskat barnafödande. Ett flertal bostadsbolag befinner sig i en verklighet där de får jobba för att locka hyresgäster. Sammantaget kommer vi nog att se ett fortsatt lågt bostadsbyggande i Sverige de kommande åren till följd av lägre befolkningstillväxt och svag ekonomisk utveckling.

I takt med att hushållens reallöner börjar återhämta sig från inflationsvågen kommer en ny balans att återkomma även med en långsammare befolkningstillväxt. I Umeå är glädjande befolkningsprognosen fortsatt positiv med en tillväxt, men inte i samma omfattning som den senaste femårsperioden.

I de ekonomiska förhållanden vi befinner oss i nu är Bostaden ett företag som klarar konjunkturnedgångar relativt väl eftersom vi bygger värden över tid med en stabil intjäning och stark balansräkning. Efterfrågan på hyresrätter är också fortsatt hög och vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms som låga. Det är glädjande att konstatera att Bostadens framgångsrika utveckling fortsätter trots tuffa omvärldsfaktorer. Företaget har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan och vi har haft utrymme att satsa på ökat underhåll och ny- och ombyggnationer av våra fastigheter vilket ger förutsättning för ett socialt hållbart boende med ökad trivsel hos våra hyresgäster. Hyresgäster som mår bra och trivs bidrar till en hållbar samhällsutveckling och tillväxt i Umeå.

För Bostaden har det varit ett händelserikt år med ett flertal ny- och ombyggnationsprojekt som färdigställda. I nyproduktion har 502 lägenheter färdigställts och omfattande till- och ombyggnationer i befintligt bestånd har pågått under året. Det var många år sedan vi hade den höga nivån på färdigställda projekt. Extra glädjande är att vi haft inflyttning i cirka 200 seniorlägenheter plus vilket är en boendeform med hög efterfrågan i Umeå samt att vi även kunnat erbjuda Umeås studenter nästan 200 nya lägenheter som tidigare varit korridorsrum. Vi har också hyrt ut drygt 100 ungdomslägenheter till ungdomar mellan 18–25 år.



Våra duktiga medarbetare har under året fortsatt det viktiga arbetet med att skapa förutsättningar för gemenskap genom att forma attraktiva och sociala mötesplatser i våra områden. Vårt kontinuerliga arbete med att minska klimatavtrycket för kommande generationer har fortsatt under året med ett antal framgångsrika projekt och åtgärder. Hållbarhet för oss handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska som ekologiska och sociala perspektiv. Vår starka ekonomi ger oss förutsättningar att fortsätta arbeta med en hållbar samhälls- och boendeutveckling kommande år. Där ser vi att socialt hållbara bostadsområden, materialval och cirkulära affärsmodeller kommer bli betydelsefulla verktyg för att uppfylla vårt samhällsansvar. För att klara framtida utmaningar behöver vi säkra och utveckla kompetensen hos våra medarbetare.

Vi har flera spännande nyproduktions- och underhållsprojekt på gång som jag ser fram emot. Vi följer noggrant kostnadsutvecklingen och gör löpande nya bedömningar av våra pågående och kommande projekt. Vi behöver framför allt nya bostäder till äldre som har behov av mer tillgängliga bostäder med trygghet och samvaro, men även till ungdomar som ska göra entré på bostadsmarknaden.

Årets kundundersökning visar att de satsningar vi gjort inom olika områden och vår service och bemötande är uppskattat bland våra hyresgäster. Vi har aldrig tidigare fått en sådan uppskattning som i år. Vårt höga serviceindex gav oss en kundkristall som Sveriges bästa hyresvärd för fjärde året i rad. Det är tillsammans med hyresgästerna som vi kan utveckla Bostaden till en ännu tryggare hyresvärd i en allt osäkrare omvärld.

Våra bostadsområden

Bostaden har totalt 15 946 lägenheter och enkelrum runt om i Umeå. Vi erbjuder bostäder i de flesta av Umeås bostadsområden.

Antal lägenheter per område

Område	Antal lägenheter	Antal lokaler
1 Berghem	750	12
2 Bullmark	13	1
3 Böleäng	529	9
4 Carlshem	11	1
5 Centrala stan	397	36
6 Ersmark	24	0
7 Fridhem	75	1
8 Haga	326	3
9 Holmsund/Obbola	860	18
10 Lilljansberget	755	1
11 Marieberg	448	2
12 Mariehem	151	11
13 Nydalahöjd	1 248	5
14 Röbbäck	162	0
15 Sandahöjd	214	6
16 Sandbacka	54	2
17 Sävar	117	0
18 Tomtebo	421	6
19 Tunnelbacken	790	7
20 Umedalen	731	5
21 Väst på stan	521	11
22 Västra Ersboda	510	9
23 Västteg	339	3
24 Ålidhem	4 342	21
25 Ålidhöjd	241	1
26 Öbacka	803	9
27 Öst på stan	441	6
28 Östra Ersboda	673	7
Summa	15 946	193

Nyproduktion

Centrala stan,
Östra Dragonfältet
144 lgh

Västteg

363 lgh (243 lgh
+ 120 i vård och
omsorgsboende)

Renoveringar

Centrala stan
19 lgh

Berghem
236 lgh

Ersboda
898 lgh

Obbola
38 lgh

Marieberg
80 lgh

Röbbäck
26 lgh



Kommande projekt

Umedalen

38 lgh

Ålidhem

831 lgh

Ålidhöjd

241 lgh

Öbacka

189 lgh

Öst på stan

61 lgh

Haga, Hagaborg
200 lgh (90 vård och omsorg och 110 lgh)

Mariehem centrum
120 lgh

Ålidhem, Ålidbacken
Professorsvägen
200 lgh

Östra Ersboda, Törelvägen
45 lgh

Holmsund/Obbola



Om Bostaden, vårt uppdrag och arbetssätt



Bostaden är ett allmännyttigt bostadsbolag som bygger ett bättre Umeå genom hållbar samhälls- och boendeutveckling. Vår resa inleddes redan 1953 och den fortsätter genom vårt dagliga och långsiktiga ansvarstagande. Vi är i dag 185 anställda och äger och förvaltar 15 946 lägenheter i Umeå.

Ägardirektiv

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

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

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

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

Strategier och mål

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

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

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

Affärsidé

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

Viktig samhällsutvecklare med stort ansvar

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



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

Ekologisk hållbarhet

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

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

Ekonomisk hållbarhet

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

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

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

Social hållbarhet

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

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

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

Våra värderingar

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



Vår värdegrund

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

Alla människors lika värde

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

Öppenhet

Vi är ärliga, tillgängliga och intresserade.

Omtanke

Vi ser till människors, Bostadens och Umeås bästa.

Affärsmässighet

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

Hyresgäster och marknad



Året i korthet

2024 präglades av många värdefulla möten med hyresgäster och umebor. På våra synpunktträffar har vi lyssnat in vad våra hyresgäster tycker och tänker om sitt boende. Våra områdesdagar är uppskattade arrangemang och vi deltog även i flera externa evenemang. Dessa möten ger oss en ovärderlig inblick och möjlighet till att ha örat mot marken så att vi sedan kan anpassa delar av vår verksamhet efter målgruppens tankar och önskemål.

Vi fortsätter att träffa seniorer vid seniormässan på Nolia, Mingelfredagar på Senior-torget samt i samband med

våra samarbetspartners aktiviteter bestående av Gå-fotboll, Seniorbiljard och Gå-innebandy. Vi vill främja gemenskap och motverka ofrivillig ensamhet och det är något som genomsyrar alla våra aktiviteter riktade mot seniorer.

Arbetet med att minska antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder fortsätter. Under 2024 har vi återtagit 187 hyreskontrakt.

I den årliga kundundersökningen låg svarsfrekvensen på 55,4 procent och vårt serviceindex blev 86,7 procent, vilket är en ökning med 0,7 procent från förra året. Det är det högsta uppmätta resultatet hittills som vi är mycket stolta över och som

gjorde att vi för fjärde året i rad vann fastighetsbranschens pris "Kundkristallen" i kategorin "Högsta serviceindex". Vårt NKI – nöjd kundindex – är fortsatt högt och på nivå som förra året. 74 procent är ett mycket bra resultat och ett bevis på att våra hyresgäster är nöjda med vår service. Trots en osäker marknad visar årets varumärkesundersökning att Bostaden fortfarande är regionens ledande bostadsbolag. 61 procent av umeborna är positiva till varumärket vilket är ett starkt resultat. Bostaden fortsätter att vara mest välkänt och har bäst helhetsintryck bland umeborna – särskilt bland våra hyresgäster, där hela 85 procent svarat att de är positiva till varumärket.

Hyresgästen i fokus – för ett bättre Umeå

2024 har varit ett år med många möten med hyresgäster och umebor och ett år då många nya samarbeten startats upp. Våra hyresgäster och umebor anser att Bostaden har ett kundnära förhållningssätt och med ödmjukhet och lyhördhet har vi tagit oss an året med ett utmärkt resultat.

Varumärket är fortsatt starkt

Vi strävar efter att bevisföra och berätta om de aktiviteter vi genomför för Umeås utveckling. Den starka varumärkesutvecklingen fortsätter och det har resulterat i ett ökat kundvärde för våra hyresgäster. Den årliga varumärkesundersökningen genomfördes i december och resultatet



Operativa mål

- Andel mycket positiva/positiva till Bostaden i varumärkesundersökning (%)
- NKI (%)
- Serviceindex (%)
- Omvandla analoga processer till digitala för att effektivisera och förbättra kundupplevelse

Strategier

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



visar att Bostaden har ett fortsatt mycket starkt varumärke. Trots en osäker marknad visar årets varumärkesundersökning att Bostaden fortfarande är regionens ledande bostadsbolag.

Hyresgästernas åsikter och betyg

I september genomfördes vår årliga kundundersökning och svarsfrekvensen var 55,4 procent. Vi slår branschmedelvärdet i ett flertal index tack vare det fortsatt höga betyg som våra hyresgäster ger oss.

Vårt serviceindex ökade med 0,7 procent från förra året till 86,7 procent vilket är vårt högsta resultat hittills. Rekordresultatet visar att våra hyresgäster upplever sig tagna på allvar, att det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt att de får den felhjälpande service de efterfrågar. Det är ett otroligt resultat som vi är mycket stolta över och som gjorde att vi för fjärde året i rad vann fastighetsbranschens pris "Kundkristallen" i kategorin "Högsta serviceindex".

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

Lägenhetsvisningar

Under 2024 har vi haft ett stort antal inflyttningar i vår nyproduktion. För att visa intresserade umebor hur fint man kan bo hos Bostaden valde vi att arrangera lägenhetsvisningar. Först ut var en vindsvåning på Vagnsboden i centrala Umeå och det visade sig att intresset var skyhögt och platserna för visningen blev fullbokade redan första dagen. Vi valde då att sätta in ett extra visningstillfälle. Totalt kom drygt 200 personer till visningarna och vi hade cirka 100 personer på väntelistan.

I september hade vi visning på en trea på Glosboken, Västteg och här valde vi att erbjuda två visningstillfällen och totalt kom drygt 200 umebor och tittade på lägenheten.

Ny webbplats

I augusti lanserade vi en uppdaterad webbplats, designad för att ge en bättre mobilupplevelse och göra det enklare att hitta information. I samband med lanseringen upgraderade vi också vår tekniska plattform, vilket ger oss möjlighet att utveckla nya och innovativa lösningar som tidigare inte varit möjliga. Det är främst den offentliga delen av webbplatsen som förändras, både i utseende och funktionalitet, medan den inloggade delen är oförändrad. Webbplatsen kommer att fortsätta utvecklas och förbättras över tid. En av de sektioner vi har lagt extra fokus på är "Sök ledigt", där vi gjort det enklare att hitta lediga lägenheter, förråd och parkeringsplatser. Den nya designen är dessutom mer öppen och användarvänlig, med tydliga boxar som gör navigationen smidig.

Seniorer är en viktig målgrupp

Målgruppen seniorer är fortsatt prioriterad då antalet äldre i Umeå ökar och Bostaden har en viktig roll när det kommer till bostadsförsörjningen. Det är viktigt för oss att möta målgruppen och ta del av deras tankar och önskemål. Vid våra olika arrangemang ställs många frågor och vi får även en hel del telefonsamtal och mejl efter arrangemangen. Seniorer är en målgrupp som verkligen vill ha svar på sina frågor då de vill kunna planera för sitt boende.

Vi har fortsatt samarbetet med Seniortorget och har under året arrangerat två Mingelfredagar. Eventen har gjorts i samarbete med Umeå kommuns Seniortorget och varit mycket uppskattade. Vid Seniormässan på Nolia hade vi också glädjen att träffa många intresserande och förväntansfulla seniorer.

Ökad rörelseglädje med en ny Fritidsbank på Ersboda

Bostaden och Fritidsbanken har under året utvecklat samarbetet och i ett stort samverkansprojekt startat upp en popup-butik på Bostadens mark på Spanngränd, Ersboda. I brist på lediga lokaler hjälper Bostaden till att möjliggöra denna tillfälliga lösning under december 2024 – maj 2025,



vilket är Fritidsbankens högsäsong. Butiken erbjuder gratis utlåning av fritidsutrustning 3–4 dagar i veckan.

Fritidsbanken är som ett bibliotek, men med sport- och friluftsprylar istället för böcker. Här kan alla åldrar låna utrustning för en aktiv fritid, till exempel skidor, pulkor, hjälmar, skridskor, flytvästar, bollar av olika slag, fiskespön, fotbollsskor, gästavar och mycket mer.

Idag kommer endast tre procent av kunderna till Fritidsbankens butik på Ålidhem från Ersboda, trots att många boende där skulle ha nytta av verksamheten. Genom den nya popup-butiken räknar vi med att nå en helt ny målgrupp och göra det enklare för boende på och runt om Ersboda att låna utrustning. Att låna gratis sänker trösklarna och uppmuntrar fler att delta i fysiska aktiviteter, vilket i sin tur bidrar till såväl rörelseglädje som ökad trygghet.

Fler barn med NPF-diagnos i rörelse

En nyhet bland årets samarbeten är Hjältegympa för barn och unga med NPF-diagnoser som arrangeras av Hjälteföreningen. Intresset har varit stort och i och med samarbetet med Bostaden har de under hösten kunnat utöka verksamheten och startat upp ytterligare en gympagrupp.

Tunnelbackenspeken 2024

I strålende sol gick årets upplaga av Tunnelbackenspeken av stapeln. Det vankades således skidtävling på Gluntens väg och omkring femton barn deltog där vår personal hade dragit skidspår till alla sportlovslediga hyresgäster. Man fick åka så många varv man ville och vissa åkte ett varv, de flesta åkte flera varv och rekordet var närmare tjugo varv. Efteråt fick alla deltagare en Bostadenmedalj och ett diplom. Det bjöds även på saft och delades ut ballonger till alla barn.

Vandrande Vuxna för ökad trygghet på Ersboda

Under sommarlovet har ett tiotal vuxna promenerat varje kväll mellan klockan 20 – 23 på Ersboda för att öka tryggheten. Det är en samverkan mellan Bostaden och Föreningen FIF- Fokus Integration & Förbättring. Föreningen FIF grundades av föräldrar boende på Ersboda och förutom att finnas där för barn och unga syftar även projektet Vandrande Vuxna till att stärka gemenskapen och öka tryggheten på Ersboda.

Områdesdagar

Nytt för i år är att vi för första gången, på många år, deltog på Sandviksdagen i Holmsund och träffade hyresgäster från Holmsund och Obbola. Den nu upparbetade traditionen att tillsammans fira nationaldagen på vår områdesdag på Ålidhem som GUIF arrangerar fortsätter. I år var det



deltagarrekord. Här träffas ung som gammal och många av våra samarbetspartners deltar med en mängd roliga aktiviteter. I augusti hade vi som vanligt även områdesdagar på Umedalen i samarbete med Umedalens IF samt på Ersboda i samarbete med Ersboda SK.

För våra hyresgästers trivsel har vi bland annat arbetat med:

- Ökade ronderingar och kontroller av trapphus, soprum, och gemensamma utrymmen.
- Kundnära underhåll som målning och uppfräschning av gemensamma utrymmen.



- Utökat städfrekvensen där det behövts.
- Arbetat dedikerat med underhåll och skötsel av utomhusmiljöerna.
- Belyst mörka passager och andra platser, förbättrat belysning i källare med mera.
- Gjort förbättringar av mötesplatser och lekplatser.
- Fortsatt vårt pågående arbete med organisation, bemötande och tillgänglighet.
- Genomfört trygghetsvandringar.
- Kontinuerlig dialog med Umeå kommun, BRÅ och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden.

- Arbetat med Huskourage samt tagit aktiv ställning mot våld i nära relationer.
- Aktivt arbetat med att sprida information om Bostadens och allmännyttans roll och insatser för ett bättre Umeå.

Insatser för rättvisare uthyrning gav resultat

Bostaden har de senaste åren satsat mer resurser för att minska antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder. Under året har vi återtagit 187 hyreskontrakt. Av dem avser 13 olovlig andrahandsuthyrning och 174 studentprövningar.

Satsningen på studentprövningar har fortsatt under 2024 då problemet med att personer bott i våra studentbostäder trots att de inte längre är behöriga studenter, eller aldrig varit studenter överhuvudtaget, kvarstår.

Vi fortsätter att kontinuerligt utveckla vårt arbetssätt för att snabbare identifiera oegentligheter så att fler bostäder kan fördelas på ett rättvist sätt för de som står i vår bostadskö.

Vi ser att de systematiska insatserna ger fortsatt resultat då det är färre som hyr olovligt i andra hand.

Nytt kösystem

Under året beslutades det om att förändra vårt nuvarande kösystem. Förändringen innebar att ködagar blev köpoäng. Kösystemet har funnits i många år och det togs fram i en annan tid då det fanns vakanta lägenheter och omvärlden var en annan.

Den nya uthyrningspolicyn gäller från och med 1 januari 2025 men vi genomförde några förändringar redan från och med 1 april 2024 då inga studenter tappade sin kötid när de fick kontrakt på en studentbostad. Alla studenter som bodde hos oss den 1 april 2024 fick tillbaka sin kötid som de hade när de tackade ja till sitt nuvarande boende.

Tjänsten "Trogen kund" har tagits bort men man ska fortsatt kunna göra en boendekarriär hos oss, men alla lägenheter ska nu fördelas via köpoäng. En ködag ger en (1) köpoäng. Boende hos Bostaden premieras genom att de får bonuspoäng då en boendedag ger 1,5 köpoäng.

Studenter som får avtal för en studentbostad får med det nya systemet behålla sin kötid. Det möjliggör för dem att söka en vanlig lägenhet när de är klara med sin utbildning. Det nya systemet är således en tydlig förbättring för studenterna som behöver flytta från sin studentbostad när de slutar studera. Nu ökar möjligheterna att stanna i Umeå och söka en vanlig hyreslägenhet i och med att de behåller sin kötid.

Välkommen att studera och bo i Umeå

I september välkomnade vi årets nya och återkommande studenter till Umeå universitet. I november fanns vi med på välkomstmässan för blivande universitetsstudenter där gymnasieelever från hela Norrland kom till Umeå universitet på besök. Bostaden representerar hur man kan bo som student i Umeå och tillsammans med Umeå studentkår byggde vi även i år upp ett studentrum i skala 1:1. Rummet blev mycket välbesökt och uppskattat och där visar vi de möbler som finns i Bostadens enkelrum i korridorer. I montern ställde sig många nya ungdomar i vår bostadskö.

Vi visar bra saker som vi gör

Vi vill visa hur viktiga våra hyresgäster är för oss, men årets film handlar om mer än så. Den handlar om oss som jobbar på Bostaden. Den handlar om det faktum att 85 procent av oss som jobbar på Bostaden tycker att det här är mer än bara ett jobb. Den handlar om att det är alla vi, 185 personer i 66 olika roller, som tillsammans med vårt gemensamma engagemang gjort att vi i flera år utsetts till Sveriges bästa hyresvärd. Vi vill hylla oss själva och det gör vi med hjälp av några av våra fantastiska kollegor som symboliserar oss alla.





Nådde vi målen för Hyresgäster och marknad?

Andel umebor som är positiva till Bostaden

En minskning från 64 till 61 procent, men trots det behåller Bostaden sin position som det mest kända och positivt uppfattade bostadsbolaget i regionen.

Mål 2024: ≥ 70 %

Resultat: 61 %

Nöjd Kundindex

Vårt NKI – nöjd kundindex – visar att våra hyresgäster är fortsatt nöjda med oss som hyresvärd.

Mål 2024: ≥ 73 %

Resultat: 74 %

Serviceindex (%)

Serviceindex handlar om hur våra hyresgäster bedömer och upplever vår dagliga service och förvaltning. Vårt serviceindex ökade med 0,7 procent och uppmättes till 86,7 procent vilket är det högsta uppmätta värdet för Bostadens del.

Mål 2024: ≥ 83 %

Resultat: 86,7 %

Omvandla analoga processer till digitala för att effektivisera och förbättra kundupplevelse

Med ett ökat digitalt tjänsteutbud kan vi erbjuda ökad tillgänglighet och ökad effektivitet. Det är något som vi ser att våra kunder efterfrågar.

Mål 2024: ≥ 2 st

Resultat: 2 st

Hållbarhet och samhälle



Året i korthet

Under året har vi arbetat med nya rapporteringskrav som kräver ökad kunskap inom framför allt biologisk mångfald och insikt om arbetsvillkoren för arbetstagare längre upp i värdekedjan. I vår förvaltning har vi utbildat personal för att möjliggöra utemiljöer som gynnar den biologiska mångfalden.

Vår klimatkartläggning möjliggör att delar av de nya rapporteringskraven uppfylls samt ger en ökad insikt gällande hur stor klimatpåverkan olika delar av vår verksamhet har. Klimatkartläggningen ger oss bättre förutsättningar att klara lagkrav.

Arbetet med att öka det cirkulära materialflödet i byggprojekt med ABC Umeå har fortsatt och nått ett viktigt delmål. Uppstarten av Byggåterbruket är den första viktiga satsningen med branschbredd i Umeå för att öka cirkulärt byggande.

Under året har även stort fokus lagts på att ge fler av våra hyresgäster möjlighet att välja hållbar mobilitet. Fler har fått tillgång till delningspoolen på Magistervägen och en cykelservicestation har byggts upp på Liljansberget för att förenkla valet av cykel som transportmedel.

Under 2024 har vi fortsatt stötta SFI-orientering i Röbäcksskogen, ett uppskattat initiativ

som Umeå Orienteringsklubb arrangerar. Samarbetet syftar till att inspirera nya svenskar att upptäcka och känna sig trygga i skogen, och att få möjlighet att uppleva vår fantastiska natur.

Vi har genomfört våra årliga trygghetsvandringar och även inlett ett pilotprojekt gällande Grannsamverkan på Ersboda. Grannsamverkan är en brottsförebyggande insats som bygger på samarbete mellan grannar och polis.

Vi startade ett nytt samarbete tillsammans med IBK Dalen, ett pilotprojekt med Gå-innebandy som är en lugnare variant av innebandy och är anpassad för att passa alla oavsett tidigare erfarenhet.





Operativa mål

- Korrekta hyresförhållanden – antal återvunna kontrakt
- Antal integrations-
skapande åtgärder per år
- Trygghetsindex
- Energianvändning per kvm
- Minska fossila utsläpp årligen,
interna transporter (procent)
- Genom aktiva val
minska CO2e ton/ år
- Klimatsmart boende,
antal aktiviteter/år
- Återanvändning, material-
återvinning och annan åter-
vinning av icke-farligt bygg-
och rivningsavfall, vikt-procent
- Andel entreprenörer som
följer lagar och avtal så att
ingen arbetslivskriminalitet
förekommer vid Bostadens
nyproduktion och ROT-projekt

Strategier

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

Bostaden arbetar för ett bättre Umeå

Som allmännyttigt bostadsbolag, med 15 946 lägenheter, har vi ett viktigt ansvar för vår gemensamma framtid i Umeå. Tillsammans med våra hyresgäster, samarbetspartners och medarbetare arbetar vi för ett bättre Umeå. Vårt hållbarhetsarbete fortsätter och utvecklas ständigt i takt med det som händer i omvärlden.

CSRD: Nya rapporteringsregler för hållbarhet

De nya rapporteringskraven för hållbarhet, CSRD, börjar gälla för räkenskapsåret 2025 och rapporteringsskyldigheten ligger hos moderbolaget Umeå Kommunföretag. Under året har vi både deltagit i ett utbildningsprogram med Sveriges allmännytt och i en arbetsgrupp inom Umeå kommunföretag.

Arbetet handlar om att förstå hela värdekedjan utifrån påverkan på människa och miljö samt ekonomisk påverkan tillbaka på företaget det vill säga dubbel väsentlighetsanalys.

Det är den sammanvägda analysen av alla Umeå kommunbolagen som ska rapporteras och för Bostadens del behöver vi få bättre kunskap om och bättre insyn i bland annat följande:

1. Kategori Biologisk mångfald:

Vilka direkta påverkansfaktorer vi har längre upp i värdekedjan som leder till förlust av biologisk mångfald, konsekvenser för arters tillstånd, konsekvenser på och beroenden av ekosystemtjänster samt konsekvenser för ekosystems utbredning och tillstånd.

2. Kategori Arbetstagare i värdekedjan:

Hur arbetsvillkor, lika behandling och möjligheter för alla arbetstagare längre upp i värdekedjan ser ut.

Vidare har vi kunnat konstatera att vi har rätt fokus och prioriteringar inom klimatfrågan och cirkulär ekonomi då även dessa hållbarhetsområden blev väsentliga inom CSRD.

Bostadens hållbarhetsstrategi

Vår hållbarhetsstrategi som antogs av styrelsen i november 2021 är fortfarande aktuell och styrks genom de kommande hållbarhetsrapporteringslagarna som ingår i CSRD. Det finns ett behov av att utöka vårt hållbarhetsarbete gällande att beakta och rapportera vår påverkan genom hela värdekedjan och i fler hållbarhetskategorier.

Arbetet med särskilt fokus på social hållbarhet fortsätter då vi vill att våra hyresgäster ska trivas och ges möjlighet att leva ett gott liv. I det arbetet prioriterar vi att bibehålla och öka tryggheten, stödja arbete för att undvika segregation och öka integration samt skapa attraktiva och sociala mötesplatser.

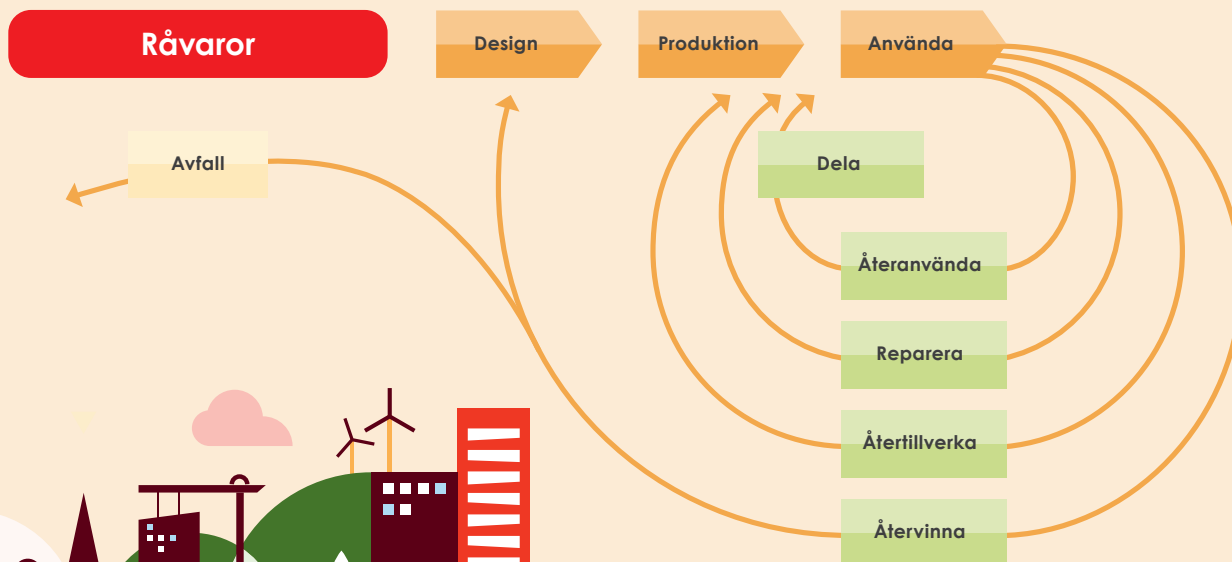
Inom ekologisk hållbarhet ligger särskilt fokus på att accelerera omställningen mot en cirkulär ekonomi. Bilden visar i grova drag vad ekonomin baseras på i dag med materialflöden som är linjära och som starkt bidrar till en negativ klimat- och miljöpåverkan. Det vill och måste vi ändra på och en stor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

Från linjär till cirkulär ekonomi

Linjär ekonomi



Cirkulär ekonomi



**Bostadens hållbarhetsarbete
bidrar mest till följande
globala mål:**



Mål 5
Jämställdhet



Mål 7
**Hållbar energi
för alla**



Mål 8
**Anständiga
arbetsvillkor och
ekonomisk tillväxt**



Mål 11
**Hållbara städer
och samhällen**



Mål 12
**Hållbar konsumtion
och produktion**



Mål 13
**Bekämpa
klimat-
förändringarna**



Mål 16
**Fredliga och
inkluderande
samhällen**





ABC Umeå

Under året har vi varit med och bildat en ekonomisk förening för att öka det cirkulära byggandet i Umeå. Det behövs en bredd av branschen för att lyckas med omställningen till ett cirkulärt byggande och den finns representerad inom den ekonomiska föreningen ABC Umeå där ABC står för Anläggning Bygg Cirkulärt.

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

råvaror tas ut och när det produceras till ett färdigt material i fabrikerna. Det är därför viktigt att minska användningen av nya byggmaterial och i stället se till att vi får bättre förutsättningar att använda det vi redan har.

Vårt engagemang i ABC Umeå har bidragit till uppstarten av en cirkulär bygghandel i Umeå som en första satsning mot ett cirkulärt byggande. Bygghandeln som invigs januari 2025 heter Byggåterbruket och drivs av Returbutikern.

För att ingå i ABC Umeå kan företag antingen gå med som medlem eller partner. Bostaden är med som partner och är



adjungerad i styrelsen. Totalt är nitton olika Umeåföretag partners eller medlemmar i föreningen.

Återbruksrum

Det är drygt 1,5 år sedan öppnandet av Bostadens första återbruksrum på Ystarvägen, Ersboda och vi kan konstatera att konceptet fungerat bra. Hyresgästerna i bostadsområdet uppskattar återbruksrummet och fortsätter att både skänka saker som har ett andrahandsvärde och tar med sig sådant som andra lämnat in. Kvartersrådet är fortsatt engagerat och är delaktigt i att se till att rummet hålls i bra ordning. Under året har det öppnat ytterligare ett återbruksrum på

Ersboda – även denna gång på initiativ av ett kvartersråd. Det startades upp på prov men har nu blivit ett permanent inslag på området då återbruksrummet används och uppskattas av hyresgästerna.

Återbruksdag

I takt med att vi fortsätter genomföra våra stora renoveringsprojekt på Ålidhem, där studentkorridorsrum omvandlas till lägenheter i storleken 1 rum och kök, har vi även fortsatt arrangera vår omåttligt populära Återbruksdag. Studentkorridorsrummen har hyrts ut möblerade sedan husen byggdes på 60-talet. När vi nu konverterar rummen till små omöblerade lägenheter blir många inventarier såsom bokhyllor, sängar, fåtöljer och skrivbord över. Det är möbler som istället för att kastas bort skänks till allmänheten. I år anordnades Återbruksdagen på Pedagoggränd för första gången mitt i vintern. Trots snö och kyla blev dagen en stor succé och flera hundra personer kom och gav möblerna nya hem. Detta var den tredje i raden av återbruksdagar och intresset är fortsatt högt. Det visar att vårt initiativ och engagemang är uppskattat och behovet och intresset kring dessa möbler kvarstår.

Klimatkartläggning

Bostaden har, med hjälp av IVL Svenska Miljöinstitutet, genomfört en kartläggning av AB Bostadens klimatpåverkan i Scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet för åren 2021 - 2022. Det innebär att vi beräknar vår klimatpåverkan från hela vår värdekedja och i verksamhetens alla områden. Scope 1 och 2 innehåller klimatpåverkan från vår energianvändning, läckage från köldmedier och från våra interna transporter. Scope 3 är andras utsläpp som vi kan påverka genom exempelvis vår köpkraft via upphandlingar och vilka val vi gör i renoveringar och nyproduktion.

År 2021 har valts ut som basår då det varit mest representativt till hur ett normalår sett ut för oss. Vår klimatpåverkan var då 29 178 ton CO₂e totalt över året. Störst påverkan hade vi från boendes bilkörning (8 448 ton CO₂e), fjärrvärme (7 317 ton CO₂e) och nyproduktionsprojekt (4 500 ton CO₂e).

Denna kartläggning har resulterat i att vi fått bättre insyn i verksamhetens klimatpåverkan över tid och samtidigt ökat förståelsen för det arbete som behöver göras framåt för att fortsätta minska vår klimatpåverkan. Arbetet kommer ligga till grund för att ta fram mer konkreta klimatmål och handlingsplaner framöver.

Vi kommer fortsättningsvis använda denna metod för att själva följa upp och beräkna verksamhetens utsläpp. Vi har hittills hunnit beräkna vår klimatpåverkan för år 2023 där vår totala påverkan uppgick till 30 994 ton CO₂e. Nyproduktionsprojekt (8 572 ton CO₂e), boendes bilkörning (8 270 ton CO₂e) och fjärrvärme (5 834 ton CO₂e) utgjorde

dom tre största utsläppskategorierna det året. Jämfört med vårt basår kan vi se att klimatpåverkan totalt ökat något, vilket framförallt berott på att vi haft flera aktiva byggnationsprojekt som färdigställts under år 2023.

Våra klimatmål

Vi har under tidigare år lyckats väldigt bra med målsättningar inom Scope 1, 2 och 3 och fått ett bra resultat.

I början av nästa år kommer vi att påbörja vår klimatberäkning för år 2024. Vi ser redan nu att prognosen pekar mot att vi inte når vårt högt satta klimatmål inom interna transporter där vi hamnar på liknande utsläppsiffra som för 2023. Här har även energimålet och materialval haft stor betydelse. I år klarar vi inte målen för energianvändningen eller mängden återbrukat material.

Störst fokus i klimatfrågan har legat på att öka förutsättningar att nå målnivåerna kommande år. Bland annat genom att starta upp arbetet för storskaligt återbruk genom ABC Umeå och genomföra klimatkartläggningen för att förstå var vi har tillförlitliga data. Vi vill även bidra till utvecklingen av Allmännyttans klimatinitiativ samt arbetet inom Umeå Kommunföretag AB (UKF) gällande kommande lagkrav inom en rad olika hållbarhetskategorier kopplat till CSRD.

Biologisk mångfald

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

Vi har utbildad personal som systematiskt arbetar med att tillskapa ytor som gynnar den biologiska mångfalden i våra bostadsområden genom att årligen utreda och tillskapa möjliga ytor samt underhålla befintliga. De sommarängar som vi hittills har tillskapat på flera av våra områden är uppskattade av så många, både växter, djur och människor. Vi ser det som en självklarhet att fortsätta arbetet som en del i utvecklingen av våra utemiljöer.

Utveckling av Allmännyttans klimatinitiativ

Sedan 2018 har vi varit anslutna till Sveriges allmännyttas klimatinitiativ tillsammans med 194 andra allmännyttiga bostadsbolag. Fokus på klimatarbetet har legat på att minska energianvändningen, gå mot en fossilfri fordonsflotta, ge hyresgäster möjlighet till ett mer klimatsmart boende och krav på leverantörer.

Vi har trots egen klimatkartläggning behövt ett forum där vi kunnat samverka med andra kommunala bolag kring vilka typer av klimatmål, ambitionsnivåer och uppföljning som är tillräcklig för klimatet samtidigt som de inte får vara

alltför utmanande ekonomiskt. Under året har vi deltagit och utvecklat Allmännyttans klimatinitiativ där målsättningen varit att få med så mycket som möjligt i hela värdekedjan och ta fram vetenskapligt baserade klimatmål.

Lansering och erbjudande om att anta det utvecklade Klimatinitiativet kommer att ske under första kvartalet 2025.

Team Green

Inom Umeå Kommunföretag AB (UKF) har det bildats en arbetsgrupp som kallas Team Green. Här deltar koncernens helägda dotterbolag, där Bostaden ingår, med ambitionen att öka omställningstakten med en minskad klimatpåverkan genom att tillsammans hjälpas åt med de praktiska frågorna i det koncerngemensamma omställningsarbetet. Prioriterade fokusområden har under året framförallt varit en koncerngemensam riktlinje vid tjänsteresor. Arbetsgruppen har även jobbat med arbetssätt för fossilfria arbetsfordon och att minska plast i avfallet.

Riktlinje för tjänsteresor

En riktlinje har tagits fram inom UKF med syfte av att göra det tydligare kring hur bolagen ska tänka när man väljer mellan olika transportsätt vid tjänsteresor och utgöra ett komplement till respektive bolags redan framtagna respolicy och rutinbeskrivning. Bland annat framgår det i riktlinjen att tåg eller buss ska prioriteras för resor som är kortare än 60 mil, bioflygbränsle ska köpas till för flygresor, nattåg kan bokas med egen sovkupé och första klass/tyst kupé kan bokas om arbete genomförs på tågresan.

Vi har under året implementerat riktlinjen i våra befintliga rutiner och stöddokument för att säkerställa att koncernens gemensamma riktlinjer efterlevs av oss i samband med att vi genomför tjänsteresor.

Byggvarubedömningen

Nya rutiner och arbetssätt har arbetats fram för hur vi ska kravställa, arbeta med och följa upp Byggvarubedömningen i våra byggprojekt. Målet är att det ska bli tydligare för alla inblandade parter att veta vilka förväntningar som finns samt när och hur olika arbetsmoment ska genomföras. Rutinerna för de nya arbetssätten färdigställdes i slutet av året och kommer att implementeras i våra projekt framåt.

Hållbarhetskrav i upphandlingar

Utöver de standardkrav som vi ställer i våra upphandlingar har vi även miljökrav såsom miljöklass på fordon, krav på innehåll i städkemikalier och materialsorteringskrav.

Inom social hållbarhet kravställer vi i vissa upphandlingar att personer utanför arbetsmarknaden ska kunna få praktikplats eller arbetsträning som i bästa fall kan leda till



en anställning. Vi har under året ställt krav på en plats för arbetsträning och en plats för praktik. Båda kraven har blivit uppfyllda och i ett av avtalen ledde arbetsträningen till anställning.

Främjande av ett hållbart resande

Vi har en mobilitetsplan för att ge oss en bättre förståelse för hur vi ska arbeta med att främja hållbart resande i våra bostadsområden, vilka mobilitetsåtgärder vi ska fokusera på och var dom ska implementeras. Under året som gått har vi fokuserat på att bättre förstå hur vi i praktiken kan underlätta för våra hyresgäster att använda cykel som transportmedel. Vi har startat upp en rad pilotprojekt med ambitionen att utvärdera och testa olika åtgärder för att få ökad kunskap om vad och hur vi kan arbeta framåt med att förbättra cykelupplevelsen för våra hyresgäster. Projekten som startats upp syftar till att förbättra rymligheten och standarden på våra cykelparkeringar, erbjudandet av cykelservice och att se över möjligheten till att hyra en egen cykelparkeringsplats.

Under året har det även funnits ett stort fokus på att undersöka hur vi långsiktigt kan arbeta med att erbjuda bilpoolserbjudande till våra hyresgäster. Vi har en aktiv bilpool på Ålidhem idag men framåt vill vi utöka den till fler bostadsområden. Det finns däremot en del utmaningar som vi står inför i och med en utökning av bilpoolstjänsten. Det handlar om ekonomiska aspekter där det ska vara tydliga fördelar med bilpool för användarna samtidigt som Bostaden ska kunna få långsiktig ekonomi i att starta upp fler bilpooler. Därför har vi under året arbetat med att bättre förstå hur vi ska kunna hitta långsiktigt hållbara arbetssätt och metoder. Det har bland annat resulterat att vi nu provar en ny affärsmodell för den befintliga bilpoolen. Vi deltar även i samverkan gällande hållbar mobilitet både inom UKF och med andra verksamheter i Umeå.

Bostadens delningspool

Vi fortsätter driva delningspoolen på Ålidhem där allt från cyklar, bilar, verktyg och en verkstad med cykeltvätt finns att tillgå. Bilpoolen är öppen för alla, medan cykel- och



verktygspoolen erbjuds till våra närboende hyresgäster som tecknar ett medlemskap. Vi har under året erbjudit fler och fler hyresgäster som bor i närområdet möjligheten att bli medlem i cykel- och verktygspoolen. Vid årsskiftet hade cirka 2 100 lägenheter fått erbjudande om att bli medlem och det planeras för att inkludera ytterligare cirka 2 000 lägenheter på Ålidhem under kommande år. Det har främst varit bilpoolen som ökat i popularitet under året där bilarna idag används dagligen. I och med den höga efterfrågan togs beslutet att utöka bilpoolen med ytterligare ett fordon som placeras på Geografigränd 2B på Ålidhem, vilket gör att vi från januari 2025 har två bilpooler med totalt tre fordon. I samband med detta har vi även tecknat ett samverkansavtal med en närliggande Bostadsrättsförening om att nyttja- och finansiera bilpoolen tillsammans.

Sociala projekt och samarbete för integration har en viktig roll

Social hållbarhet är ett fortsatt prioriterat fokusområde och vårt engagemang i sociala projekt och samarbeten för integration är mycket viktigt. Målsättningen är att öka delaktigheten och gemenskapen bland våra hyresgäster och umebor och därför fortsätter vi att stötta kultur- och integrationsprojekt.

Under 2024 har vi fortsatt stötta SFI-orientering i Röbäcksskogen, ett uppskattat initiativ som Umeå Orienteringsklubb arrangerar. Samarbetet syftar till att inspirera nya svenskar att upptäcka och känna sig trygga i skogen, och att få möjlighet att uppleva vår fantastiska natur. För många deltagare är det en unik upplevelse, då naturen i deras

hemländer ibland har varit otillgänglig på grund av farliga djur, minor eller andra risker.

Tillsammans med GUIF har vi arrangerat olika typer av drop in-aktiviteter i form av lekar, streetfotboll och futsal på Ålidhem. Målsättningen har varit att bjuda in barn och unga till spontanidrott där rörelserikedom och gemenskap skapar både glädje och trygghet i våra områden.

Samarbetet med Junis fortsätter där de arrangerar kompis-kvällar två gånger i veckan på Ålidhem och Ersboda. Tillsammans med Umeå FC har vi en vinterakademi där ungdomar på Ersboda kan komma och träna fotboll gratis två gånger i veckan under november till mars. Ofrivillig ensamhet är en ohälsfaktor och där finns vi med i projektet "Vara med" och stöttar Frivilligcentralen. Bakfickan hjälper utsatta människor i Umeå och vi sponsrar ekonomiskt för att kunna hjälpa. Behovet ökar ständigt och under året har de både haft öppet längre och fler dagar än tidigare. Vi stöttar även IKSU Volleyboll som arrangerar många kostnadsfria aktiviteter för barn och unga.

För familjer som har det ekonomiskt tufft finns våra sociala fonder där man kan ansöka om att barnen ska kunna vara aktiva inom idrottsklubbarna Ersboda SK, Umedalens IF, GUIF och Umeå FC. Nytt för i år är samarbetet med KFUM Umeå där vi stöttar såväl sommarläger som stödfond. Stiftelsen Läxhjälpn har tillsammans med oss två Läxhjälpgrupper, en på Ersängsskolan och en på Ålidhemsskolan som hjälper högstadieselever att få gymnasiebehörighet.

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

Vi startade under året upp ett nytt samarbete tillsammans med IBK Dalen. Ett pilotprojekt med Gå-innebandy som arrangeras varje tisdag på Gammliä. Gå-innebandy är en lugnare variant av innebandy, anpassad för att passa alla oavsett tidigare erfarenhet. Målgruppen är 60 plus men självklart är alla som vill delta välkomna. En fin bekräftelse på att aktiviteten främjar rörelseglädje och gemenskap är att det lockat många seniorer som aldrig tidigare spelat innebandy. Efteråt samlas alla och fikar tillsammans.

Fortsatt trygghetsarbete för ökad trivsel och säkerhet

Vår satsning och prioritering av trygghetsfrågor fortsätter och under året har vi aktivt deltagit i det kommunövergripande samverkansprogrammet "Umeå växer tryggt och säkert". Trygghet är en viktig fråga för alla och tillsammans blir vi starkare.

Tillsammans med representanter från Umeå kommun, polisen, BRÅ och hyresgäster har vi under året genomfört ett flertal trygghetsvandringar på våra områden där vi tillsammans promenerar runt och reflekterar över hur tryggheten kan bli bättre. Under vandringarna kommer parterna också överens om åtgärder som bör genomföras, exempelvis mer belysning vid otrygga passager eller övervuxna buskage och entréer.

Utöver trygghetsvandringar har vi även inlett ett pilotprojekt gällande Grannsamverkan på Ersboda. Grannsamverkan är en brottsförebyggande insats som bygger på samarbete mellan grannar och polis. Grannar håller ögonen öppna på bostadsområdet och rapporterar misstänkt aktivitet till polisen och varandra. Polisen stöttar med kunskap och information. På Ersboda kom initiativet från våra hyresgäster. Vid intresse att starta upp och när grannarna i området/trappuppgången/huslängan är överens om att man vill starta Grannsamverkan kontaktar man den lokala polisen för att få stöd i uppstarten. Kvartersvärden på området kan också hjälpa till med kontakten.

Att alla människor som befinner sig i våra fastigheter ska känna sig säkra och trygga ser vi som en självklarhet och vi strävar efter att vara förebyggande i trygghets- och säkerhetsfrågor. Vi gör det genom att löpande genomföra besiktningar, tillsyn och ronderingar av brandskydd,

elsäkerhet, skadegörelse, gårdssäkerhet med mera och genom att lyssna av våra hyresgästers upplevelser.

Ställningstagande mot våld i nära relationer

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

Huskurage är en ideell förening med mål att förebygga och förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg att agera.

Våld i nära relationer är klassat som ett folkhälsoproblem av världshälsoorganisationen WHO. I Sverige dör runt 20 personer varje år på grund av våld från sin nuvarande eller tidigare partner. Samtidigt lever två barn i varje skolklass i ett hem där fysiskt eller psykiskt våld förekommer. Huskurage innebär egentligen civilkurage, att våga agera om man misstänker att någon far illa i trapphuset. Vi önskar att det görs av omsorg och omtanke för dig och din granne. Genom att visa omsorg när en situation uppstår som skapar oro, kan liv räddas och våld förhindras.

Vi upprätthåller det förebyggande arbetet genom vidare dialog och utbildning internt, samt erfarenhetsutbyte i våra nätverk.

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



Nådde vi målen för Hållbarhet och samhälle?

Antal återvunna felaktiga kontrakt per år

Genom studentprövningar samt utredning om olovlig andrahandsuthyrning har vi återtagit 187 hyreskontrakt under 2024. Olovlig andrahandsuthyrning utgjorde 13 st och studentprövningar 174 st.

Mål 2024: ≥ 150 st

Resultat: 187 st

Antal integrationsskapande åtgärder/år

Genom aktiviteter som områdesdagar, sommarjobb för utlandsfödda, stöd till medlemsavgifter, idrottsaktiviteter med mera verkar vi för socialt hållbara bostadsområden.

Mål 2024: ≥ 7 st

Resultat: 12 st

Trygghetsindex (%)

Den upplevda tryggheten är högt prioriterad i vårt dagliga arbete. Kontinuerliga aktiviteter med trygghetsförbättrande åtgärder sker löpande och beaktas i vår planering för utveckling av våra områden. Fortsatt samverkan med Umeå BRÅ och med Umeå Växer Tryggt och Säkert.

Mål 2024: ≥ 80 %

Resultat: 86,2 %

Energianvändning

Bostaden har minskat elanvändningen 6 år i följd och med cirka 6 miljoner kWh totalt under perioden vilket genererar stora kostnadsbesparingar, ökade fastighetsvärden samt minskade utsläpp.

**Mål 2024:
 ≤ 123 kWh/kvm**

**Resultat:
124,4 kWh/kvm**

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

Vi har under året fortsatt tanka HVO100 och effektivisera körningarna. I slutet av året bytte vi ut tre stycken fossildrivna bilar till elbilar och utbyte av flertalet bilar ligger i planen för 2025.

Mål 2024: ≥ 80 %

Resultat: 74 %

Genom aktiva val minska CO₂e ton/år

Vi har under tidigare år lyckats väldigt bra med målsättningar inom scope 1, 2 och 3. I år klarar vi inte målet för energianvändningen. Vi når heller inte upp till den mängden aktiva materialval eller återbrukat material som krävs för att nå målnivåerna av klimatpåverkan.

Mål 2024: 150 ton

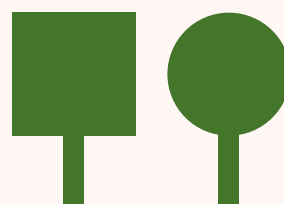
Resultat: - ton

Klimatsmart boende (antal aktiviteter/år)

Under året har fler av våra hyresgäster fått möjlighet att bli medlem i cykel-och verktygspoolen på Ålidhem. Vi har även utökat vår bilpool med ett fordon. Projekt har startats för att förbättra våra cykelparkeringar, möjliggörande av cykelservicestationer och erbjudandet om fasta cykelparkeringsplatser. Vi har fortsatt dela ut vår inflyttningsgåva – sorteringspåsar för att underlätta och främja källsorteringen av hushållsavfall. Vi har också arrangerade vår tredje återbruksdag som hölls på Pedagoggränd.

Mål 2024: ≥ 3 st

Resultat: 4 st



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

Vi kan i dagsläget bara få in kvalitetssäkrade data för materialhantering från våra nyproduktionsprojekt som får representera årets resultat.

Mål 2024: ≥ 70 %

Resultat: 24 %

Andel entreprenörer som följer lagar och avtal så att ingen arbetslivskriminalitet förekommer vid Bostadens nyproduktion och ROT-projekt (%)

Rättvist byggande har genomfört 5 fysiska arbetsplatskontroller. Ingen arbetslivskriminalitet upptäcktes.

Mål 2024: 100 %

Resultat: 100 %



Fastigheter

Året i korthet

Bostaden har en fortsatt viktig roll i Umeås målsättning att vara 200 000 invånare år 2050. Under året uppgick investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt till 395,3 miljoner kronor. Det har pågått en nyproduktion av totalt 534 lägenheter varav 502 lägenheter är inflyttade och vi har utfört underhåll för cirka 430 miljoner.

Glosboken, Västteg som är ett av våra största projekt slutfördes under året. Här har vi byggt bostäder för alla åldrar men störst intresse har funnits bland Umeås seniorer. Kvarteret består av traditionella hyreslägenheter, ungdomslägenheter, Seniorboende plus lägenheter samt ett vård- och omsorgsboende. Projektet är en satsning där livskvalitet och guldkant på tillvaron är centralt samtidigt som det framkallar flyttkedjor då flera av de nya hyresgästerna har sålt sina villor.

Även Vagnsboden på Östra Dragonfältet som ligger i ett mycket attraktivt läge i centrala Umeå färdigställdes under året. Projektet lockade rekordstort antal deltagare på lägenhetsvisningarna och

besökarna imponerades av läge, utsikt och materialval. Här finns även ett nytt, och för oss, unikt koncept där det i ett av husen finns möjlighet att boka arbetsrum för den som arbetar på distans.

På Älgvägen 9, Marieberg har Bostaden utvecklat fastigheten till ett Seniorboende plus i samband med planerat underhåll. 61 lägenheter fick såväl nya som återflyttande hyresgäster under februari och mars.

Det framgångsrika projektet med att konvertera studentrum till små lägenheter på Ålidhem fortsätter. I mars flyttade 72 studenter in i de ombyggda små lägenheterna på Pedagoggränd 5A och åtta hyresgäster flyttade in i nya, tillskapade lägenheter som byggdes om från de tidigare studentköken. Vi renoverade även fem befintliga lägenheter som även de fick nya hyresgäster. I september flyttade 92 studenter in i de konverterade små lägenheterna på Pedagoggränd 7A. Inflyttning på Pedagoggränd 9A sker januari 2025. I projektet har enkelrum och korridorernas gemensamhetsytor byggts om till totalt 263 små lägenheter.

Bostaden är medlemmar i Rättvist Byggbande där vi

tillsammans med andra medlemmar samverkar för att upptäcka, motverka och förebygga arbetslivskriminalitet och osund konkurrens i byggprojekt. Rättvist Byggbande är implementerat i tre av våra projekt, Glosboken på Västteg, Vagnsboden på Östra Dragonfältet samt Professorn på Ålidhem. I februari genomfördes byggplatskontroller på Vagnsboden och Glosboken och i oktober kontrollerades Professorn delprojekt två och tre. Resultatet blev mindre anmärkningar som åtgärdades och alla kontroller blev godkända.

Vår lokaluthyrning står för en fortsatt mycket positiv utveckling. Det är med stor glädje vi kan konstatera att Bostaden för närvarande inte har några lediga lokaler för uthyrning. För att förbättra trivselen och minska risken för vakanser fortsätter vi att göra anpassningar för våra lokalhyresgäster. Under 2024 har vi genomfört omkring 80 både små och stora projekt.

Nytt är att Bostaden varit först i Umeå med att installera dimsprinklersystem i gruppboenden samt att skapa utrymme för permobilar i trapphus.



Operativa mål

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

Strategier

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



Ett attraktivt Umeå kräver boende- och samhällsutveckling

Umeå kommuns mål är att vara 200 000 invånare till år 2050 och där har Bostaden som allmännyttigt bostadsbolag en viktig roll. Behovet av bostäder är centralt för att kunna nå målet. Bostadens mål är att göra Umeå till en attraktiv plats att bo och leva på genom att utveckla bostadsmarknaden. En del av vår satsning består av pågående nyproduktion av 534 lägenheter samt vårt planerade och utförda underhåll för cirka 430 miljoner. Vi undersöker och bevakar även möjligheten till nyproduktion utanför de centrala stadsdelarna. Den långsiktiga och hållbara samhälls- och boendeutveckling som Bostaden arbetar med bidrar och verkar för ett bättre Umeå.

Boende för alla

Stadsutvecklingen är beroende av att nya bostäder byggs för alla målgrupper. Under året har vi haft två stora byggprojekt igång, ett på Glosboken, Västteg samt Vagnsboden på Östra Dragonfältet. Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick 2024 till 395,3 miljoner kronor inklusive investeringsbidrag på motsvarande 124 miljoner kronor. Under året har det pågått en produktion av totalt 534 lägenheter varav inflyttning skett i 502 lägenheter.

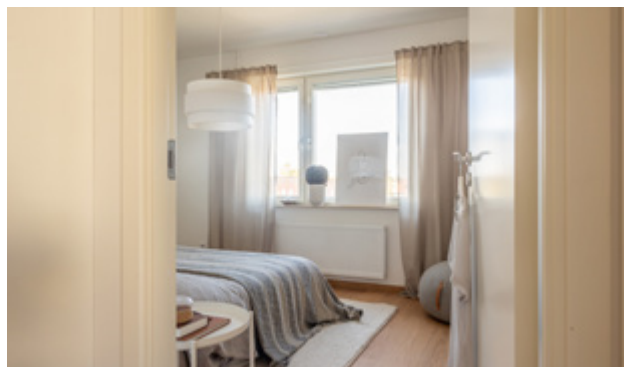
Glosboken, Västteg – boende för hela livet

På Glosboken, Västteg finns ett av Bostadens stora nyproduktionsprojekt där vi satsat på att tillgodose olika målgruppers behov i livet. Det består av ett boende med 106 traditionella hyreslägenheter, 137 lägenheter i Seniorboende plus och ett vård- och omsorgsboende med 120 boenden i samma kvarter. Här finns hållbara hus i hög energiklass, med solceller kompletterat med batterilagring, avloppsåterutvinning och borrhål (geolager) för värme och kyla.

Seniorboende plus (för seniorer från 60 år utan hemmaboende barn) innebär att man bor i funktionellt utformade lägenheter med grannar i samma ålder vilket skapar trygghet och gemenskap. Det finns möjlighet att tillsammans med grannarna umgås i relaxavdelningen som består av träningslokal, bastu och lounge. I gemensamhetslokalerna finns också fullt utrustat kök och lounge där man tillsammans kan umgås och exempelvis laga middagar.

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

En av anledningarna till att Bostaden investerar i den här boendeformen är framtidens behov samt den ökade



efterfrågan av seniorboenden. Inom en tioårsperiod bedöms antalet personer över 80 år öka med 65 procent. Boendeformen är också viktig för att kunna skapa samhällsnyttiga flyttkedjor.

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

Vagnsboden – attraktiva lägenheter i centralt läge

Satsningen på hållbart boende fortsätter i vårt projekt Vagnsboden på Östra Dragonfältet. Här finns hus med sammanlagt 144 lägenheter i hög energiklass med solceller och avloppsåtervinning.

En hållbar livsstil skapas genom förutsättningar till en enkel, trygg och bekväm cykelparkering i garage, laddningsplatser för elbilar och en levande utemiljö av hög kvalitet.

Lägenheterna finns i varierande storlek, från 1–4 rum och kök, med tyngd på rymliga 2- och 3-rumslägenheter. Här

finns även helkaklade badrum, hög köksstandard och tillgång till underjordiskt garage.

Vi har introducerat ett nytt koncept i samband med etableringen på Östra Dragonfältet som underlättar och möjliggör för hyresgäster att arbeta hemifrån. I ett av husen finns det möjlighet att boka arbetsrum för den som önskar.

Konverteringen av korridorsrum fortsätter

Parallellt med satsningen mot äldre finns även ett fokus på den yngre generationen. Vi fortsätter att öronmärka ungdomslägenheter för målgruppen 18–25 år. Vi satsar även vidare på det stora ombyggnadsprojektet på Pedagoggränd och fortsättningen på Historiegränd 6 - 14 som riktar sig till studenter.

Ålidhem är ett viktigt bostadsområde som ligger i ett bra läge nära både universitetet och centrala staden. Studentkorridorerna på Pedagoggränd 5A, 7A, 9A var i behov av underhåll och i projektet har målgruppen tillfrågats om önskemål för sitt boende. Majoritetens önskemål handlar om att de föredrar eget kök framför att dela med andra. Etapp två hade inflyttning under året i mars, september samt januari 2025. Under året påbörjades planeringen av etapp tre med ombyggnad av enkelrum på Historiegränd

6-14 med totalt 508 lägenheter varav 25 lägenheter tillkommer av ombyggda korridorkök samt åtta ettor som renoveras. Projektets energiåtgärder består bland annat av bättre värmeåtervinning via FTX-ventilation. Fokus ligger på att identifiera och beräkna klimatpåverkan och energianvändning, både i byggske och drift. Inflyttning kommer ske i etapper allt eftersom husen blir klara.

Utveckling av Mariehems centrum

Bostaden fortsätter arbetet med att utveckla Mariehems centrum. Planer finns för både byggnation av seniorboende och vanliga lägenheter med totalt cirka 120 lägenheter. Det planeras också ett parkeringsdäck med plats för cirka 70 bilar på området. Byggstart beräknas till 2026 och området beräknas vara klart 2029. Målet är att skapa en tilltalande bostadsmiljö som även stärker området i stort och ökar stadsdelens attraktivitet.

Trähusprojekt på Ersboda under planering

Vi planerar ett byggprojekt på kvarteret Töreln på Ersboda med en stor hållbarhetsprofil där både stomme och fasader kommer att utföras i trä. Det handlar om två byggnader med totalt cirka 45 lägenheter med planerad byggstart 2025.

Holmsund och Obbola ska anslutas till vårt fibernät

Idag är inte våra lägenheter i Holmsund och Obbola anslutna mot ett fibernät, utan det är kabel-tv-nätet som våra kunder kan nyttja för Internet. Det är en gammal teknik som på längre sikt inte är optimalt för leverans av bredbandstjänster och som kräver alltmer underhåll. Bostaden har därför beslutat att bygga ut vårt bredbandsnät och därmed erbjuda våra kunder i Holmsund och Obbola samma lösning som vi har i Umeå och Sävar. Fiberutbyggnaden innebär en kvalitetshöjning av infrastrukturen i våra fastigheter och ett driftsäkert fibernät för framtiden. Grävningsarbeten har påbörjats under året tillsammans med Umeå Energi.

Nytt datasystem för planerat underhåll

Sedan 2011 har Bostaden haft det planerade underhållet digitalt. För att få bättre struktur och att enklare kunna ta fram bra beslutsunderlag påbörjades i slutet av året införandet av ett nytt system för underhållsplanering.

Framgångsrik lokaluthyrning

Bostaden har glädjande nog inga vakanser med lediga lokaler för uthyrning. För att förbättra trivselen och minska risken för vakanser fortsätter vi att göra anpassningar för våra lokalhyresgäster.

Under 2024 har vi genomfört omkring 80 olika projekt, både små och stora, i form av anpassningar och underhåll.

För hyresgäster som önskat upphöra med verksamheten innan avtalets utgång har vi varit behjälpliga med att hitta nya hyresgäster till cirka 20 lokaler. En intressant nyhet är att Bostaden varit först i Umeå med att installera dimsprinklersystem i gruppboenden samt att skapa utrymme för permobiler i trapphus. Detta har vi åstadkommit genom att bland annat omvandla tidigare städförråd till nya utrymmen med garageport och brandgardin.

Under året har inflyttning skett i Glosbokens vård- och omsorgsboende på Västteg med 120 vårdplatser samt ett storkök.

Digitaliseringsarbetet fortsätter

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

Arbete med AI-styrning av några värmeundercentraler pågår under 2024–2025. Kortfattat innebär det att temperaturgivare installeras i dessa lägenheter och värmen styrs av inomhustemperaturen i kombination med framtida väderdata (utomhustemperatur). AI ska vara självlärande och på sikt lära sig byggnadernas tröghet vilket kan effektivisera energianvändningen.

Bostaden är medlem i Rättvist byggande

Bostaden är medlemmar i Rättvist Byggande där vi tillsammans med andra medlemmar samverkar för att upptäcka, motverka och förebygga arbetslivskriminalitet och osund konkurrens i byggprojekt. Rättvist Byggande är implementerat på tre av våra projekt, Glosboken på Västteg, Vagnsboden på Östra Dragonfältet samt Professorn på Ålidhem. I februari genomfördes byggplatskontroller på Vagnsboden och Glosboken och i oktober kontrollerades Professorn delprojekt två och tre. Resultatet blev mindre anmärkningar som åtgärdades och alla kontroller blev godkända.

Nådde vi målen för Fastigheter?

Pågående nyproduktion av lägenheter, snitt/år över tid

Under året färdigställdes 502 lägenheter i nyproduktion.

Mål 2018–2024:
180 lgh/år i snitt
över tid

Resultat:
Utfall 2018-2024: 172
lgh/år i snitt över tid

Antal färdiga planer för befintliga fastighets-områden per år

Under år 2024 har områdesplaner för Obbola, Holmsund och Mariehem färdigställts.

Mål 2024: ≥ 3 st

Resultat: 3 st

Konvertera cirka 50 procent studentenkelrum till små lägenheter på lång sikt (snitt påbörjade antal/år). 2800 rum jämförelseår 2020

Ombyggnationen av 498 studentenkelrum på kvarteret Professorn är slutförd och nu fortsätter konverteringen på kvarteret Preceptorn med 475 enkelrum.

Mål 2024: ≥ 160 rum/år

Resultat: 194 rum/år

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

Under året har nyproduktion av 137 seniorlägenheter plus färdigställts i kvarteret Glosboken. Dessutom har genom om- och tillbyggnad tillskapats 61 senior lägenheter plus på kvarteret Igelkotten.

Mål 2024: 50 st

Resultat: 76 st

Antal nya uthyrningar av ungdomslägenheter (snitt antal/år)

I nyproduktion avsätts 10 procent av bostäderna till ungdomslägenheter och därutöver jobbar vi med det befintliga beståndet att hitta lämpliga lägenheter att lägga ut som ungdomslägenheter när uppsägningar kommer in till oss.

Mål 2024: 100 st

Resultat: 114 st

Fastighetsunderhåll, kr/kvm inklusive ROT-projekt

Under året genomförde vi projekt för drygt 360 mkr fördelade på cirka 130 projekt. Rotprojekt utgjorde 39 procent, badrum och stamreoveringar 25 procent, utvändigt byggnad 19 procent samt energi och installationssystem 17 procent.

Mål 2024: 430 kr/kvm

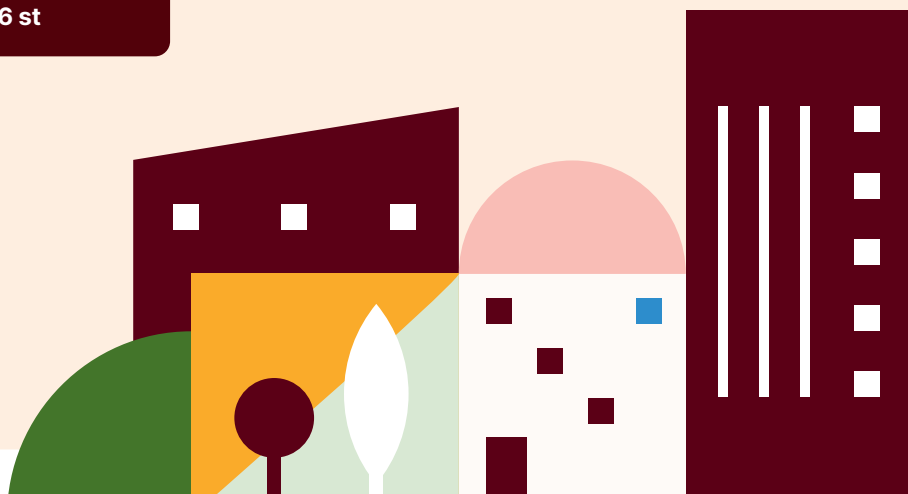
Resultat: 456 kr/kvm

Antal utvecklings- och effektiviseringsprocesser som genererar minskat resursbehov

För att effektivisera vårt arbete och säkerställa kvalitet i våra processer arbetar vi strukturerat med att ersätta manuella rutiner med automatiserade exempelvis AI-baserat handläggarstöd och sensorer för temperaturmätning.

Mål 2024: ≥ 3 st

Resultat: 3 st



Våra projekt i korthet

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

Nyproduktion

Glosboken, Västteg

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

Bostadstyp: Blandade boendeformer

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

Byggstart: 2021

Klart: 2024, 27 lägenheter blir klara 2025

Vagnsboden, Östra Dragonfältet

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

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 144

Byggstart: 2020

Klart: 2024

Pågående detaljplaner

Mariehems centrum, Mariehem

Bostadstyp: Seniorboende och lägenheter

Antal lägenheter: 120

Byggstart: 2026

Beräknat klart: 2029

Ålidhem, Ålidbacken

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 200

Byggstart: 2028

Beräknat klart: 2031

Hagaborg, Haga

Bostadstyp: Seniorboende, Lägenheter, Vård och omsorgsboende

Antal lägenheter: 200

Byggstart: 2027

Beräknat klart: 2029

Törelvägen, Ersboda

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 45

Byggstart: 2025

Beräknat klart: 2027

Renoveringar

Pedagoggränd 5 A,7 A,9 A, Ålidhem

Antal ombyggda lägenheter: 263

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

Färdigt: 2024, sista inflyttningen på 9A i januari 2025

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

Antal lägenheter: 189

Projektet påbörjades 2023.

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

Färdigt: 2024

Twistevägen 2-46, Ålindhöjd

Antal lägenheter: 126

Projektet påbörjades 2023.

På Twistevägen 2-46, Ålindhöjd renoverades våtutrymmet med nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2024

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

Antal lägenheter: 200

Projektet påbörjades 2023.

På Södra Slevgränd 3-47, Södra Slevgränd 2-222, Norra Slevgränd 226-368, Östra Ersboda byttes befintliga lägenhetsaggregat ut till nya.

Färdigt: 2025

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

Antal lägenheter: 200

Projektet påbörjades 2024.

På Södra Slevgränd 3-47 Södra Slevgränd 2-222, Norra Slevgränd 226-368, Östra Ersboda renoverar vi alla våtutrymmet med nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2025

Ystarvägen 135-149, Västra Ersboda

Antal lägenheter: 117

Projektet påbörjades 2024.

På Ystarvägen 135-149, Västra Ersboda påbörjades renovering av alla våtutrymmet med nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2025

Sönkmyrvägen 5-33, Röbäck

Antal lägenheter: 26

Projektet påbörjades 2024.

På Sönkmyrvägen 5-33, Röbäck, påbörjades och färdigställdes ett takomläggnings projekt.

Färdigt: 2024

Strombergs väg 102-150, Petrus Laestadius väg 11-13, Lilljansberget

Antal lägenheter: 755

På Strombergs väg 102-150, Petrus Laestadius väg 11-13, Lilljansberget, påbörjades och färdigställdes ett stort armaturturbyte och effektivisering i trapphus, källare och tvättstugor.

Färdigt: 2024

Samtliga fastigheter med lägenheter på Umedalen

Vi monterade tempgivare i alla 717 st lägenheter samt trapphus som sedan visar inomhustemperatur per lägenhet i ett överordnat system.

Ostvägen 151-157, Västra Ersboda

Antal lägenheter: 140

På Ostvägen 151-157, Västra Ersboda, påbörjades och färdigställdes utbyte av fyra ventilationsaggregat.

Färdigt: 2024

Fysikgränd 33-41, Ålidhem

Antal lägenheter: 71

På Fysikgränd 33-41, Ålidhem, har vi renoverat fläktrum och genomfört ett byte av ventilationsaggregat. Insatsen resulterar i bättre ventilation i lägenheterna, möjlighet att forcera flödet i spiskåpan samt energibesparningar. Projektet är en del av Bostadens satsning på Ålidhem som stadsdel. I samband med renoveringen av fläktrummet byggdes det större än tidigare, samt att vi installerade en ny tillträdesväg. På detta vis säkrar vi en bättre arbetsmiljö för våra tekniker, som nu kommer åt fläktrummet på ett mer arbetsmiljövänligt sätt.

Färdigt: 2024

Spanngränd 1-9, 35, 47, 49, Västra Ersboda

Antal lägenheter: 82

På Spanngränd 1-9, 35, 47, 49, Västra Ersboda, påbörjades och färdigställdes utbyte av fyra stycken stora centralaggregat.

Färdigt: 2024

Twistevägen 4-46, Ålidhöjd

Antal lägenheter: 115

På Twistevägen 4-46, Ålidhöjd, påbörjades Kulvertbyte för hela kvarteret på grund av många läckage.

Färdigt: 2025

Krukgränd 2-92, Hinkgränd 1-45, Mjölkvägen 317-361, Östra Ersboda

Antal lägenheter: 148

Projektet påbörjades 2024.

På Krukgränd 2-92, Hinkgränd 1-45, Mjölkvägen 317-361, Östra Ersboda byttes befintliga lägenhetsaggregat ut till nya.

Färdigt: 2024

J A Linders väg 1-41, Umedalen

Antal lägenheter: 38

Projektet påbörjades 2024.

På J A Linders väg 1-41, Umedalen byttes befintliga lägenhetsaggregat ut till nya och samtliga yttertak renoverades.

Färdigt: 2024

Språkgränd 1-33, Kandidatvägen 1-17, Ålidhem

Antal lägenheter: 455

Projektet påbörjades 2024.

På Språkgränd 1-33, Kandidatvägen 1-17, Ålidhem byttes termostater på alla element i lägenheterna och trapphusen samt injustering.

Färdigt: 2024

Holmsund & Obbola, ny installation av fiber via Umeå energi

Antal lägenheter: 762

Projektet påbörjades 2024.

Det befintliga datanätet byggs om och ansluts till Bostnet, Bostaden öppna fibernät. 2024 påbörjades grävningen i Obbola tillsammans med Umeå energi.

Färdigt: 2026

Hyggesvägen 11-15, Obbola

Antal lägenheter: 22

Projektet påbörjades 2024.

På Hyggesvägen 11-15, Obbola renoverades badrummen och stammar, tillskapade nytt ventilationssystem.

Färdigt: 2024

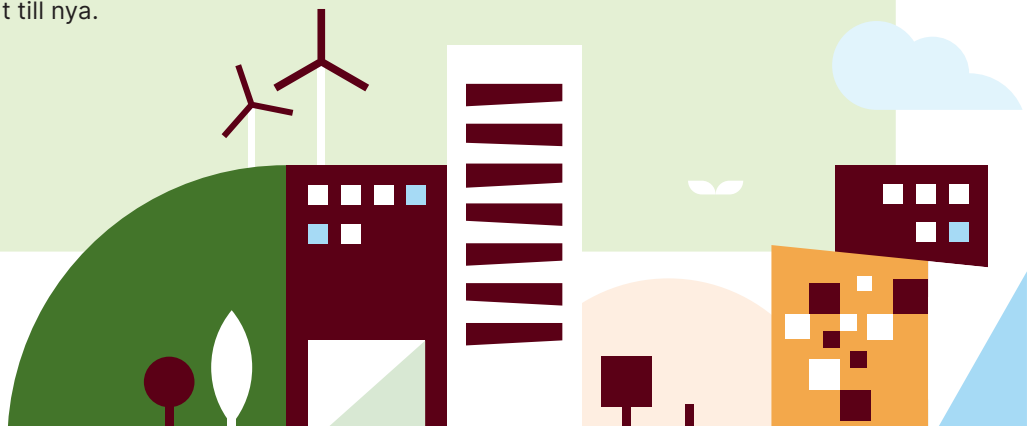
Häradshövdingegatan 20, Nygatan 66, Fabriksgatan 11, Öst på stan

Antal lägenheter: 50

Projektet påbörjades 2024.

På Häradshövdingegatan 20, Nygatan 66, Fabriksgatan 11, Öst på stan renoveras elen, stammar och ytskikten, omfattningen kan variera beroende på huskropp.

Färdigt: 2025



Pilgatan 17A-E, Öst på stan

Antal lägenheter: 11

Projektet påbörjades 2024.

På Pilgatan 17A-E, Öst på stan renoverades fasaden, ommålning och vissa fönster byttes ut.

Färdigt: 2024

Nils Jansvägen 12, 14A-D, Obbola

Antal lägenheter: 16

Projektet påbörjades 2024.

På Nils Jansvägen 12, 14A-D, Obbola renoverades fasaden samt ommålning.

Färdigt: 2024

Stävgränd 6-18, 22-28, Östra Ersboda

Antal lägenheter: 11

Projektet påbörjades 2024.

På Stävgränd 6-18, 22-28, Östra Ersboda renoverades fasaden samt ommålning.

Färdigt: 2024

Nydalavägen 2A-C, 4A-C, 6A, Terrängvägen 2A-C, 4A-C, 6A-D, Orienteringsstigen 2A-B, 4A-B, Skidspåret 7A-C, Berghem

Antal lägenheter: 236

Projektet påbörjades 2024.

På adresserna ovan byttes lägenhetsdörrarna samt postboxar monterades.

Färdigt: 2024

Västra Norrlandsgatan 38A-B, Centrala stan

Antal lägenheter: 19

Projektet påbörjades 2023.

På Västra Norrlandsgatan 38A-B, Centrala stan renoverades fasaden med tilläggsisolering och ny puts, nya fönster samt ny ventilationsanläggning

Färdigt: 2024

Pedagoggränd 9 B, Ålidhem

Antal lägenheter: 42

Projektet påbörjades 2024.

På Pedagoggränd 9 B, Ålidhem renoverades enkelrummen med nya stammar och ytskikt, nya korridorkök, uppfräschning av ytskikt generellt, omläggning av tak, nya lägenhetsdörrar, renoverade tvättstugor, ny el och armaturer.

Färdigt: 2025

Rådjursvägen 1A-19B, 67A-87B, 91A-127B, Marieberg

Antal lägenheter: 80

Projektet påbörjades 2024.

På Rådjursvägen 1A-19B, 67A-87B, 91A-127B, Marieberg byttes frånluftfläktar ut samt nya kökskåpor och injustering. Taksäkerheten uppdaterades.

Färdigt: 2024

Energi

Energianvändningen år 2024 blev 124,4 kWh/m².

Fastighetselen stod för 21,1 kWh/m² och värmen stod för resterande 103,3 kWh/m².

År 2024 var energianvändningen högre än 2023 främst beroende på att värmeanvändningen var högre än normalt under februari till och med april samt december. Då dessa månader använder hög andel värme blev den totala användningen högre än 2023 trots att vi sparade övriga månader.

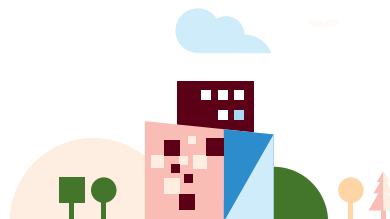
Elanvändningen minskade från 22,5 kWh/m² år 2023 till 21,1 kWh/m² år 2024. Bostaden har minskat elanvänd-

ningen 6 år i följd och med cirka 6 miljoner kWh totalt under perioden vilket genererar stora kostnadsbesparingar.

Solcellsproduktionen har ökat till cirka 350 000 kWh och förväntas öka kraftigt under 2025. Vi har installerat solceller på nyproduktionsprojekten på Glosboken 1 och Vagnsboden 1. Vindkraften producerar normalt, cirka 19,5 miljoner kWh en ökning på 1 miljon kWh sedan år 2023.

Under 2024 installerade Bostaden cirka 2000 temperaturgivare i lägenheter och trapphus. Detta för att kunna styra värmeanvändning på inomhustemperatur istället för utomhustemperatur och på så sätt spara energi.

Medarbetare och organisation



Året i korthet

Vår tro på att medarbetarna är Bostadens viktigaste resurs har lagt grunden till fortsatt arbete med arbetsmiljö och hälsa utifrån ett helhetsperspektiv under året.

Exempel på viktiga faktorer för detta arbete är friskvård, god och säker arbetsmiljö samt rehabilitering.

Kunskap är en annan viktig del i att bygga en arbetsplatskultur med fokus på trygghet och säkerhet och ett flertal värdefulla och viktiga utbildningar har genomförts under 2024.

Årets medarbetarundersökning visade att 89 procent av personalen tycker att Bostaden är en mycket bra arbetsplats och vi belönades även 2024 med certifieringen "Great Place to Work".

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

Genom att leda med värderingar vill vi bygga och upprätthålla en sund kultur.

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

Vårens personalkonferens hade temat innovation. En kombination av informations-sessioner, föreläsningar och grupparbeten gav alla möjlighet till delaktighet: **Vi gör skillnad. Tillsammans.**

Medarbetarna är Bostaden

Alla medarbetares samlade kompetens och engagemang är avgörande för att vi ska kunna möta våra utmaningar och nå våra mål. Våra medarbetare formar den gemenskap och kultur som Bostaden strävar efter att representera.

Tillsammans bygger vi en stark organisation som bidrar till ett bättre Umeå.

En hållbar arbetsplats

Arbetsmiljö inkluderar allt som påverkar oss under arbetsdagen. Vi bidrar själva till arbetsmiljön genom våra beteenden. En bra arbetsmiljö är avgörande för Bostadens hållbara utveckling och långsiktiga stabilitet. Den påverkar medarbetarnas hälsa, engagemang, produktivitet samt Bostadens förmåga att rekrytera och behålla kompetens, vilket i sin tur påverkar ekonomi och varumärke.



Operativa mål

- Sjukfrånvaro (%)
- Medarbetarindex
- Könsfördelning, andel kvinnor i företaget (%)
- Medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare (%)
- Trovärdighet, Respekt, Rättvisa (%)
- Andel tillsvidareanställda som genomfört den årliga informations-säkerhetsutbildningen (%)

Strategier

- Tillit och förtroende för både ledning och medarbetare
- Utvecklingsorienterad organisation som bejakar och känner trygghet i förändring och utveckling
- Strukturerad kompetensplanering
- Rekrytera och kompetensutveckla för att möjliggöra nya digitala lösningar
- Konkurrenskraftiga arbetsgivarerbjudanden
- Hög informationssäkerhet

Vi fokuserar på hälsa och arbetsmiljö genom friskvård, säker arbetsmiljö och rehabilitering. Vi gör detta med skyddsronder, sjuktalsuppföljning, incidentrapportering och medarbetarsamtal. Under året har 60 procent av företagshälsovårdens kostnader gått till förebyggande åtgärder.

Alla anställda erbjuds möjlighet att ta hand om sin hälsa genom regelbundna hälsoundersökningar, ett generöst friskvårdsbidrag och bidrag för sjukvårdskostnader. Hälsoundersökningarna gör det även möjligt att identifiera tecken på stress och annan ohälsa i ett tidigt skede.

För att skapa engagemang är det viktigt att medarbetarna har möjlighet att påverka. Under de senaste åren har vi utvecklat vårt innovationsarbete och kontinuerligt informerat om arbetsprocessen och metoder för att lämna in egna idéförslag. Under våren anordnades en personalkonferens på temat innovation, som innefattade en kombination av informationssessioner, föreläsningar och grupparbeten.

Kunskap är en viktig faktor för att bygga en arbetsplatskultur med fokus på trygghet och säkerhet. Följande utbildningar på företagsövergripande nivå har genomförts under 2024:

- Löpande introduktion av nya medarbetare. Dels en företagsövergripande del, dels den arbetsplatsnära där i förekommande fall hantering av maskiner och fordon ingår.
- Första hjälpen och HLR.
- Positiv kundkommunikation.
- Hyresjuridik grund.
- Löpande digital säkerhetsutbildning för samtliga medarbetare.

Bostaden – en arbetsplats där vi gör skillnad

Vi genomför årliga medarbetarundersökningar som resulterar i handlingsplaner. Med medarbetarindex på 80 procentenheter har vi förbättrat vårt redan goda resultat med tre procent och blev även detta år certifierade som ett "Great Place to Work". Detta är ett kvitto på att medarbetarna trivs och är stolta över vad vi tillsammans åstadkommer. Dessutom anser 89 procent att Bostaden är en mycket bra arbetsplats.

För att bibehålla det goda resultatet arbetar vi med ständig förbättring. Ett område i fokus är att utveckla en kultur av tillit och förtroende på alla nivåer inom organisationen. Den interna kommunikationen spelar en central roll i detta arbete. I möten med samtliga personalgrupper har medarbetarna delat sina synpunkter och nuläget samt lämnat idéer till förbättringar. Dessa insikter har legat till grund för flera åtgärder.



Att få en start in i arbetslivet stärker förutsättningarna för en framtida sysselsättning. Varje sommar tar vi emot cirka 40 skolungdomar som får arbeta inom fastighetsskötsel. Vi prioriterar särskilt de ungdomar som bor i våra områden.

Värdegrunden som ledstjärna

Vår värdegrund är levande och målet är att den genomsyrar allt vi gör. Under 2024 har vi påbörjat ett kultur- och ledarskapsprogram för chefer. Genom att leda med värderingar vill vi bygga och upprätthålla en sund kultur som

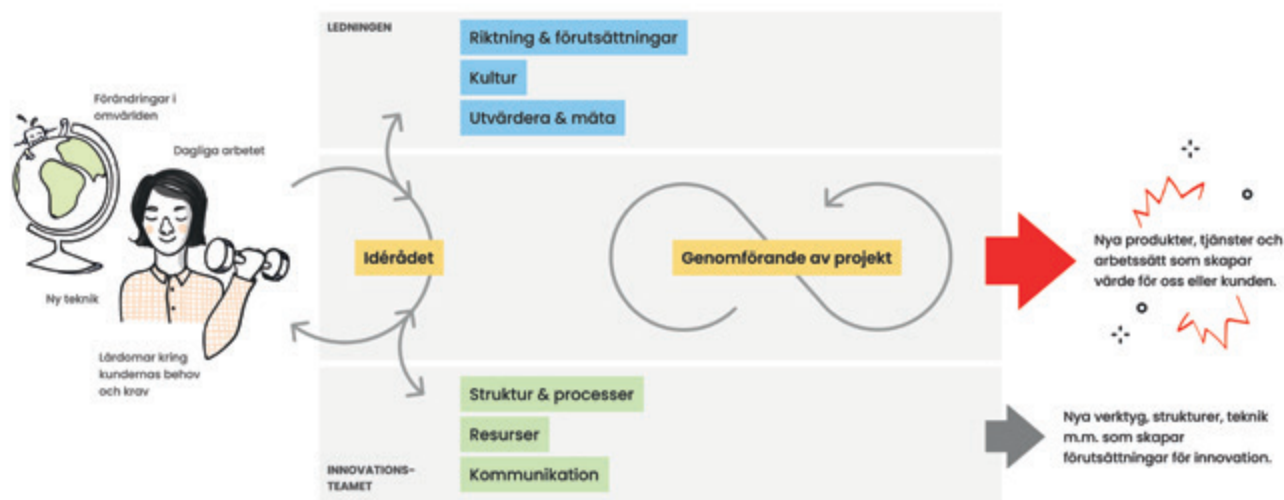


bidrar till att Bostaden når affärsmål och samtidigt upplevs som en attraktiv arbetsplats. Programmet fokuserar på att stärka ledarskapet genom värdebaserade metoder och främja en inkluderande och tillitsfull arbetsmiljö.

På Bostaden respekterar vi varandras olikheter och förutsättningar, vi ser det som berikande för verksamheten. Vår jämställdhets- och mångfaldspolicy lägger grunden till en trygg, inkluderande och tillitsfull arbetsmiljö. Vi vill ha en jämn könsfördelning inom alla

yrkesgrupper och jobbar kontinuerligt med att:

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



Anpassning till en föränderlig omvärld

För att våra medarbetare ska ges möjlighet till utveckling och kunna växa inom sin yrkesroll i takt med att omvärldens krav förändras arbetar Bostaden med kontinuerlig kompetensutveckling. En tydligare process med gemensam planering av kompetensutveckling har tagits fram för att säkerställa kontinuerlig och relevant fortbildning.

Digitaliseringstakten är en av de stora utmaningarna organisationen står inför. Det kommer att innebära förändrade arbetssätt och nya kompetensbehov. Som en del i våra digitala satsningar påbörjades under 2023 en processkartläggning av verksamheten. Kartläggningen har fortsatt under 2024. Syftet är att hitta de delar som bäst kan effektiviseras och förbättras genom digitalisering så att dessa kan prioriteras.

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

Innovation och utveckling

Vår vision "Hållbara hem för alla" kräver ett uthålligt och systematiskt arbete där hela Bostaden och våra samarbetspartners, på olika sätt, är delaktiga.

För att beskriva detta har vi utarbetat ett system som representerar hur vårt utvecklingsarbete ska bedrivas.

Drivkraften för vår förändring, som gör att vi inte bara kan jobba på som vanligt och förvänta oss att lyckas lika bra, illustreras till vänster i bilden ovan. Omvärlden förändras genom exempelvis digitalisering, hållbarhetskrav och demografiska förändringar. Kundernas krav och förväntningar skiftar. Nya lagkrav och regelverk introduceras och vi måste kontinuerligt anpassa oss för att uppfylla krav och förväntningar på ett effektivt sätt.

Ledningen ansvarar ytterst för utvecklings- och innovationsarbetet. Ledningen har pekat ut förändringsriktningen och har brutit ned förändringen i våra målområden. Vi fokuserar och utvecklar organisationen för att lyckas inom våra strategiska utvecklingsområden.

Visselblåsarfunktion

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

Detta kan ske genom flera interna kanaler. Visselblåsarfunktionen är en väg att gå som garanterar anonymitet för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lag, etik, moral eller Bostadens värdegrund och policys. Ingen anmälan som faller inom lagen för visselblåsning har kommit in under 2024.

Nådde vi målen för Medarbetare och organisation?

Sjukfrånvaro

Under 2024 fortsatte vi det systematiska arbetet för att skapa en hälsosam och hållbar arbetsmiljö för medarbetarna. För att uppnå målet krävs ytterligare arbete med hälsofrämjande åtgärder.

Mål 2024: $\leq 3,5$ %

Resultat: 4,91 %

Trovärdighet, Respekt, Rättvisa i medarbetarundersökningen

Vi har genom att arbeta utifrån en framtagna handlingsplan, baserad på tidigare års utfall, uppnått målet för 2024.

**Mål 2024:
 ≥ 76 %**

**Resultat:
77 % / 78 % / 77 %**

Könsfördelning, andel kvinnor i företaget

Även om könsfördelningen inom olika yrkeskategorier ännu inte är jämn har vi uppnått målet för 2024. Vi fortsätter arbetet för en arbetsmiljö som passar såväl kvinnor som män.

Mål 2024: ≥ 35 %

Resultat: 37 %

Andel tillsvidareanställda som genomfört den årliga informationssäkerhetsutbildningen (%)

Vi arbetar kontinuerligt med att utbilda alla våra medarbetare i IT- och informationssäkerhet för att begränsa effekten av de risker vi exponeras för i en digital värld. Utbildningar och tester sker löpande under hela året och merparten av våra medarbetare har genomfört samtliga utbildningspass och tester.

Mål 2024: 100 %

Resultat: 93 %

Medarbetarindex och Medarbetare kan rekommendera Bostaden som arbetsgivare

Under året har vi genomfört en medarbetarundersökning och kan fortsatt titulera oss som ett "Great Place to Work". Vi har fortsatt arbetat med de åtgärder som identifierades i handlingsplanen och utökat fokuset på frågor kring ett attraktivt arbetsgivarerbjudande.

Medarbetarindex

Mål 2024: ≥ 80 %

Resultat: 80 %

**Medarbetare som
rekommenderar
Bostaden**

Mål 2024: ≥ 92 %

Resultat: 84 %



Ekonomi och finans

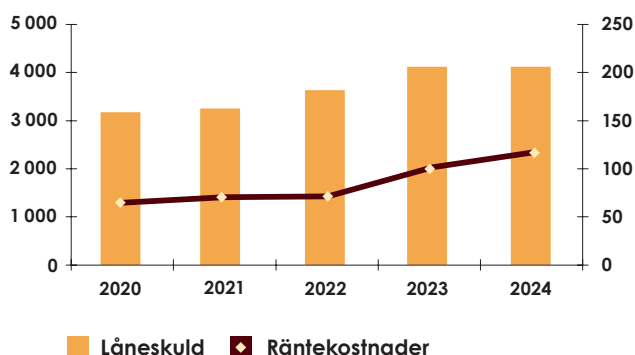
Finansiering

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

Utvecklingen av finansnettot under året

Bostadens finansnetto uppgick till -118 (-99) mkr. Under året har skulden ökat med 11 mkr, och den genomsnittliga låneräntan har ökat från 2,48 till 2,75 procent. Allt sammantaget har det finansiella nettot ökat med 18 mkr.

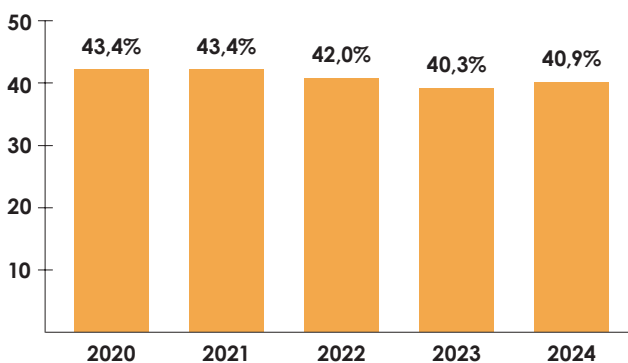
Låneskuld och räntekostnad i mkr



Soliditet

Trots hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder ligger soliditeten kvar på en hög nivå. Vid årets slut uppgick den till 40,9 (40,3) procent. Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 % av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 25 (25) procent.

Soliditet %



Likviditet

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor och amorteringar, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 5 (3) tkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 169 (180) mkr.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 187,7 (143,8) mkr. Resultatet från den operativa verksamheten följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.



Operativa mål

- Direktavkastning i förhållande till marknadsvärdet (% över tid)
- Superdriftnetto – Omsättning med avdrag för driftkostnader, fastighetsskatt och central administration
- Belåningsgrad/fastigheters marknadsvärde (%)
- Marknadsandel hyresrätter (%)

Strategier

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

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortsatt hög 98,6 (98,7) procent. De totala hyresintäkterna har ökat med cirka 130 mkr. Större delen av ökningen härrör från resultatet av den årliga hyresförhandlingen och till nytillkomna lägenheter som färdigställts. Bostäderna står för 83 procent av hyresintäkterna och motsvarande för lokaler är 12 procent.

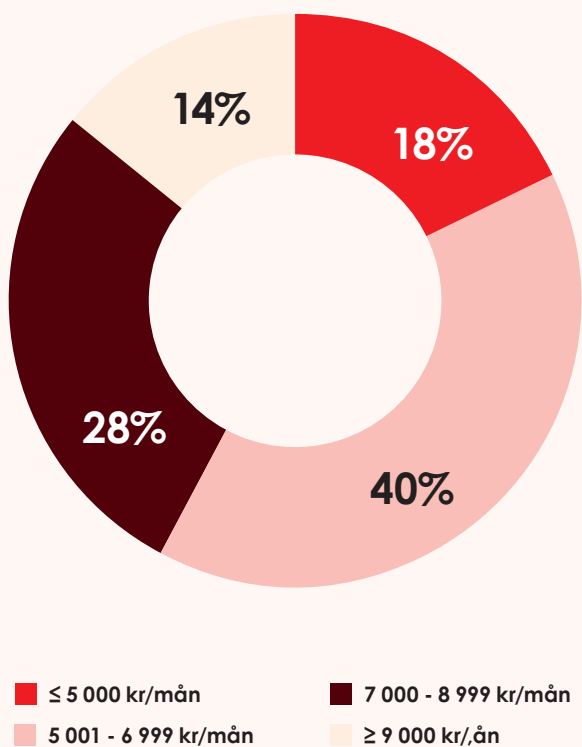
Förvaltningsintäkterna består av ersättningar från hyresgäster och andra sålda tjänster, där övervägande del är intäkter från tjänsteleverantörer i vårt öppna bredband. Den minskade intäkten jämfört med föregående år kan förklaras av en försäkringsersättning som erhöles under 2023.

Fastighetskostnader

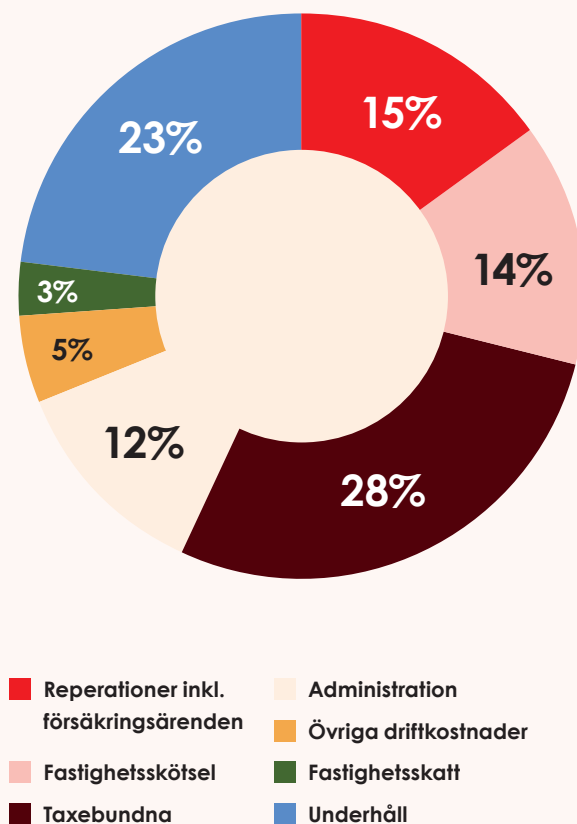
För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Renoveringsbehovet är stort och vi har cirka 30 procent av våra lägenheter som är byggda mellan åren 1965 och 1975. Vi har ökat de nedlagda kostnaderna för det planmässiga underhållet successivt och ligger nu på en genomsnittlig nivå av 358 kr/kvm under de senaste fem åren.

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har ökat från 550 mkr till 581 mkr. De ökade kostnaderna avser främst taxebundna kostnader och ökat antal anställda för att kunna möta framtida krav samt fortsatta erbjuda god service och kvalitén i våra bostadsområden. Taxebundna kostnader inklusive uppvärmning står för cirka 38 procent av våra totala driftkostnader och förändringar på avgifter inom dessa områden får därför stor genomslagskraft.

Andel lägenheter utifrån kr/mån grundhyra 2024



Fördelning av drift- & underhållskostnaderna



Driftnetto

Det operativa driftnettet uppgick till 537 (457) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 40,4 (38,0) procent. Direktavkastningen, dvs driftnettet före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var

3,2 (2,9) procent. Enligt ägardirektivet ska Bostadens långsiktiga direktavkastningskrav på totalt fastighetskapital vara lägst 4 procent över tid. Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på avkastningen över tid. Under den senaste åtta årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,1 procent.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 17,0 (16,1) mkr, vilket motsvarar 18,1 (17,7) kr per kvadratmeter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 187,7 (143,8) mkr. Det högre förvaltningsresultatet kan främst förklaras med ökade hyresintäkter till följd av inflyttning i nyproduktion.

Känslighetsanalys

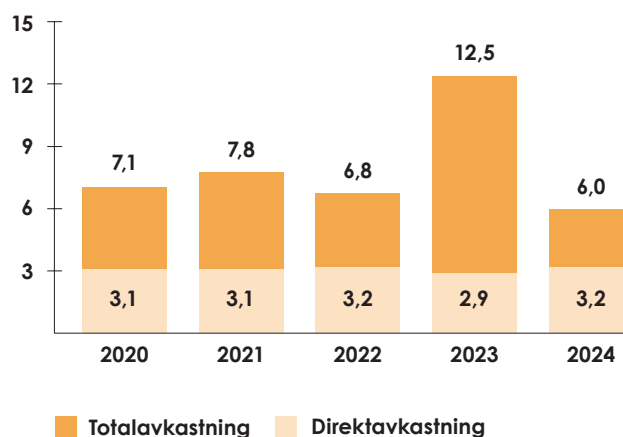
Bostadens resultat påverkas av många faktorer, både genom egna strategiska beslut men även av förändringar i omvärlden. Så här skulle resultatet förändras om en enskild faktor ändras:

Känslighetsanalys

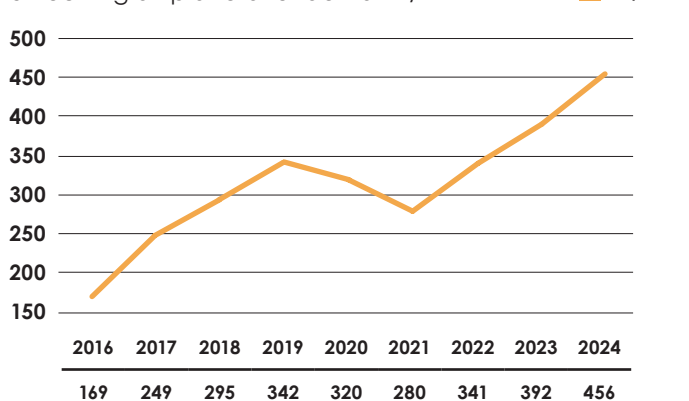
Faktorer	Förändring +/-	Resultat i mkr
Hyresintäkter bostäder	1,0 %	11,0
Vakansgrad	0,5 %	6,5
Drift inkl centrala kostnader	3,0 %	17,9
Underhåll	10 kr/m ²	9,4
Räntenivån	1,0 %	17,3



Avkastning på totalt fastighetskapital %



Utveckling av planerat underhåll kr/kvm



Nådde vi målen för Ekonomi och finans?

Direktavkastning i förhållande till marknads- värdet (% över tid)

Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på 4 procent avkastning över tid. Under den senaste åtta årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,1 procent. Årets avkastning uppgick till 3,2 procent.

Mål 2024: 4 % över tid Resultat: 4,1 %

Superdriftnetto – Omsättning med avdrag för driftkostnader, fastighetsskatt och central administration

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

Mål 2024: 750 kr/kvm Resultat: 758 kr/kvm

Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde (%)

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

Mål 2024: ≤ 50 % Resultat: 25 %

Marknadsandel hyresrätter (%)

Vår marknadsandel av hyresrätter inom Umeå kommun.

Mål 2024: 43–46 % Resultat: 46 %





Riskanalys

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

Omvärldsrisker

Skatter och avgifter

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

El, vatten -och värmekostnader

El – och uppvärmningskostnaden står för cirka 30 procent av driftkostnaderna och påverkas under året av temperatur och väder. Genom effektiv driftbevakning och med energi-effektiviserande åtgärder försöker vi minska beroendet och därmed kostnaderna.

Extra ordinära händelser

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

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

Trender

Vi befinner oss i en global värld med ständig rörelse. I en föränderlig värld är det viktigt att följa och analysera

trender för att kunna anpassa verksamheten efter hyresgäster och medborgares förändrade attityder, värderingar och beteenden. För att bevara ett starkt varumärke och minimera risken att inte vara ett första handsval som hyresvärd så jobbar vi kontinuerligt med omvärldsbevakning.

Strategiska risker

Hyresgäster och marknad

Bostaden har en unik roll som det ledande bostadsföretaget med stort ansvar för att erbjuda ett hållbart boende för alla i ett växande i Umeå. Vi ska aktivt bidra till utvecklingen och tillväxten i Umeå och därför är det viktigt att Bostaden är ett välskött företag med nöjda hyresgäster. Vi jobbar med en kundnära serviceorganisation och för att kunna engagera hyresgästerna, utvecklar vi hela tiden dialogerna. Affärs-utvecklingen av tjänsteutbudet ska drivas utifrån verifierade kundbehov. För att kunna erbjuda ett hållbart boende vill vi erbjuda smarta och hållbara lösningar med teknik som ligger i framkant. Vi följer kontinuerligt prognosen för befolkningstillväxten, söktryck på lägenheter och genomför kontinuerliga marknadsanalyser gällande efterfrågan för att säkerställa att vi bygger bostäder som kan efterfrågas av många. Antal äldre ökar i Umeå i förhållande till antalet unga och personer i yrkesverksam ålder. Det medför en förändrad situation på bostadsmarknaden då äldre i större utsträckning har behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och boendemiljöer. Äldre önskar ofta bo centralt när behov av service och omsorg ökar. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark och framförallt öka för gruppen äldre samt ungdomar som söker sitt första egna boende. Risken för att höga vakanser uppstår i bolagets



bestånd bedöms som låg, trots ökade vakanser på ett flertal orter runt om i Sverige.

Fastigheter

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

Tydliga förutsättningar för hyressättning minimerar också den kalkylerade risken vid större underhållsåtgärder.

Nyproduktion

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



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

Driftskostnader

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

hela tiden utvärderar egna resurser mot köpta tjänster försöker vi möta framtida kostnadsökningar.

Underhåll

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

Hållbarhet och samhälle

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

Det ekologiska perspektivet har funnits med under många år och arbetet omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgäster som planerade energieffektiviseringsprojekt i våra fastigheter. Det handlar om att miljöbelastningen av

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

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

Ekonomi och finans

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

risken används olika typer av derivat för att uppnå önskad räntebindningstid.

Medarbetare och organisation

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

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

Arbetsmiljö

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

Operativa risker

Informationssäkerhet

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

Inköp/upphandling

Genom väl genomarbetade upphandlingsunderlag, systemstöd och kontroll på våra avtal, har vi en effektiv process för inköp och upphandlingar. Brister i rutiner vid anskaffning



av varor och tjänster kan leda till dåliga avtal, högre priser och även brott mot LOU. Det skulle innebära stora risker för överprövningar på upphandlingar vilket då medför förseningar och ökade administrations- och konsultkostnader. Varje upphandling genomförs utifrån givna rutiner av en grupp, tillsatt utifrån vilken kompetens som krävs vid varje enskild upphandling.

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

Oegentligheter

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

Vi strävar hela tiden efter en sund konkurrens i våra nyproduktions- och större underhållsprojekt och att

försvara för alla former av arbetslivskriminalitet. Det gör vi genom systematiska kontroller av våra entreprenörer och fysiska arbetsplatsbesök. Vi är medlem i organisationen "Rättvist byggande" som består av byggherrar i samverkan för sund konkurrens och brottsfria byggen. Modellen som används omfattar krav vid upphandling, kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer, oannonserade arbetsplatskontroller med uppföljning och avvikelshantering vid kontrakts- och lagbrott.

Kontrollaktiviteter

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

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

Summering av nyckeltal

Medarbetare och organisation				
Medarbetare och organisation	2024	2023	Ja	Nej
Heltid %	93	91		
Deltid %	7	9		
Deltid män %	2	5,1		
Deltid kvinnor %	5	4,1		
Anställningsform, tillsvidare %	94	95		
Anställningsform, visstid %	6	5		
Medellön, kvinnor, kr/mån	39 370	38 615		
Medellön, män, kr(mån	38 074	37 116		
Sjukfrånvaro %	4,91	4,59		
Sjukfrånvaro män %	4,1	4,53		
Sjukfrånvaro kvinnor %	6,45	4,71		
Sjukfrånvaro tjänstemän %	3,79	2,73		
Sjukfrånvaro kollektiv %	5,53	5,62		
Personalomsättning %	6,45	10,5		
Kollektivanställda %	5,45	9,39		
Tjänstemän %	6,62	10,81		
Medelålder	46	47		
Medeltal antällda	178	174		
Great place to work				
Index trovärdighet %	77	73		
Index respekt %	78	77		
Index rättvisa %	77	76		
Könsfördelning				
Övergripande	63 % män / 37 % kvinnor	66 % män / 34 % kvinnor		
Ledning	50 % män / 50 % kvinnor	50 % män / 50 % kvinnor		
Styrelse	55 % män / 45 % kvinnor	55 % män / 45 % kvinnor		
Antal som nyttjat friskvårdstimme	147	146		
Aktiva åtgärder mot diskriminering			x	
Arbetsmiljö- & hälsofrämjande policy			x	

Fastigheter				
Fastigheter	2024	2023	Ja	Nej
Följer byggvarubedömningen			x	
Giftfria lekplatser			x	
Ftalatfria mattor			x	
Minskad klimatbelastning från betong			x	
Dialogarbeten			x	
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel, kr	107 554 000	106 352 000		
Reparationer, kr	65 411 000	59 348 000		
Uppvärmning, kr	104 731 000	97 282 000		
El, kr	32 796 000	37 881 000		
Renhållning, kr	28 466 000	25 753 000		
Vatten, kr	55 432 000	48 991 000		
Nya lägenheter i produktion	534	674		

Hyresgäster och marknad

Hyresgäster och marknad	2024	2023	Ja	Nej
Antal lägenheter	15 946	15 434		
Lägenheter UK Socialtjänsten	15	28		
NKI	74	74		
Serviceindex %	86,7	86		
Ta kunden på allvar %	92,6	92,7		
Trygghet %	86,2	85,2		
Utemiljö %	85,4	84		
Marknadsandelar (%) antal hyresrätter som ägs och förvaltas av Bostaden	46	46		
Inkassoverksamhet			x	

Hållbarhet och samhälle

Hållbarhet och samhälle	2024	2023	Ja	Nej
Byggvarubedömningen			x	
Energianvändning, förbrukade kWh	125	124		
Källsorterat material i våra soprum och miljöhus (ton)	1136	1 130		
Växthusgasutsläpp interna transporter kg CO2e	54 550	56 707		
Vattenförbrukning, m3	1 275 000	1 282 000		
Produktion av förnybar energi kWh	19 820 000	18 765 000		
Textilier återbruk, kg	16 880	13 880		
Stöd mot vräkning, inkassotjänst			x	
Bosociala mål			x	
Sponsring, kr	1 689 000	1 467 000		
Fördelning kön				
Könsneutral, kr	980 000	1 013 000		
Barn/ungdom, kr	709 000	454 000		
Fördelning idrott, kultur, övrigt				
Idrott, kr	604 000	373 000		
Kultur, kr	89 000	59 000		
Övrigt, kr	996 000	1 035 000		

Ekonomi och finans

Se bilaga Finansiell rapport 2024.

Utsikter 2025 och kommande år

2024 har kännetecknats av geopolitisk oro i världen med en ny era av stormaktsrivalitet och teknikkamp i kombination med ömsesidiga beroenden. De ömsesidiga beroenden som tidigare sågs som stabiliserande faktorer har nu övergått till sårbarheter som driver länder att skydda sig genom handelshinder och förändrade värdekedjor. Den globalisering som följde efter kalla kriget har tjänat världen gott och gett oss en väldigt låg prisutveckling på varor och tjänster, särskilt under 2010-talet. De senaste åren har vi fått uppleva det motsatta med snabba prisökningar och räntehöjningar som gröpt ur hushållens reala disponibla inkomster. Även boendekostnaderna har ökat mycket mer än normalt. Inflationen har dock vänt nedåt under året likväl som styrräntan sänkts i omgångar. Trots den utvecklingen har hushållens konsumtion inte vänt uppåt och vi får nog förvänta oss att det tar till andra halvåret 2025 innan vi ser någon ljusning i konjunkturen.

Byggekostnaderna har de senaste åren stigit kraftigt och gjort det dyrt att bygga nytt och renovera. Samtidigt har vakanta lägenheter ökat i Sverige och i slutet av 2024 fanns drygt 20 000 hyreslägenheter lediga för uthyrning. En stark ekonomi och kraftigt växande befolkning tryckte ned bostadsvakanserna till väldigt låga nivåer för några år sedan. Nu har befolkningstillväxten bromsat in kraftigt till följd av lägre invandring, ökad utvandring och minskat barnafödande. Sammantaget kommer vi nog att se ett fortsatt lågt bostadsbyggande i Sverige de kommande åren till följd av lägre befolkningstillväxt och svag ekonomisk utveckling. I takt med att hushållens reallöner börjar återhämta sig från inflationsvägen kommer en ny balans att återkomma även med en långsammare befolkningstillväxt.

Riksbanken har signalerat att de sänkt styrräntan färdigt till nuvarande nivå på 2,25 procent. Det råder dock en stor osäkerhet gällande arbetslöshetens utveckling. Om den stiger ytterligare kommer pressen på Riksbanken att öka för ytterligare sänkningar samtidigt som hotet om nya handelshinder i form av tullar verkar mot det motsatta. Hushållens reala inkomster bedöms öka något de kommande åren vilket leder till en ökad betalningsförmåga och efterfrågan på nya bostäder. Sammanfattningsvis finns det flera osäkerhetsfaktorer som kan påverka utvecklingen de kommande åren.

Det skulle vara önskvärt med nya reformer inom bostadspolitikerna för att skapa ekonomiska incitament för ökat byggande. Frågor som diskuteras för att göra nyproduktionen av hyresrätter billigare är borttagande av LOU, lagen om offentlig upphandling, som gäller för Allmännyttiga bolag. Ett annat förslag som diskuteras är att införa en låg moms på hyran, vilket gör det möjligt att lyfta full moms på produkter och tjänster i vår verksamhet.

Vår bedömning är att det volatila läget i ekonomin kommer fortsätta under 2025 mycket drivet av geopolitisk osäkerhet och att det sannolikt tar fram till halvåret 2026 innan ekonomin i världen stabiliserats. Det innebär att vi kommer fortsätta verka i en omvärld med stora svängningar.

Umeås starka befolkningstillväxt väntas fortsätta kommande år, men dock i en lägre takt än de senaste åren. Efterfrågan på

hyresrätter är fortsatt god och vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms även fortsättningsvis som låga trots det osäkra läget.

Umeå har en ambition om ett högt bostadsbyggande på närmare 2 000 bostäder per år. Vår bedömning är utifrån den senaste befolkningsprognosen och det rådande ekonomiska läget att behovet är betydligt lägre än ambitionen de närmsta åren. I det längre perspektivet kommer byggtakten att öka succesivt. Kommunen jobbar med flera större planer för bostadsbyggande. Bostaden har också flera spännande projekt på gång som vi ser fram emot, dock med en osäkerhet för kostnadsutvecklingen och betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter. Vi behöver väl underbyggda investeringskalkyler och bedömningar om framtiden innan vi kan starta nya projekt.

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

Vi har kompetenta och engagerade medarbetare som utvecklar företaget tillsammans med hyresgästerna. Årets kundundersökning visar att de satsningar vi gjort inom olika områden och vår service och bemötande är uppskattat bland våra hyresgäster. Vi har aldrig tidigare fått en sådan uppskattning som i år. Vårt höga serviceindex gav oss en kundkristall som Sveriges bästa hyresvärd för fjärde året i rad.

Våra arbetsgivarerbjudanden ska vara konkurrenskraftiga och det ska finnas goda utvecklingsmöjligheter inom företaget. För att klara framtida utmaningar behöver vi säkra och utveckla kompetensen och fortsätta arbeta aktivt för en mer utvecklingsorienterad organisation samt förstärka strategiska områden som hållbarhet och digitalisering. Vi ska fortsätta att ha en kundnära serviceorganisation med utvecklad dialog, såväl med hyresgäster som med Umeborna. Att hålla en god omvärldsbevakning och driva affärsutveckling är viktiga mål för att kunna utveckla företaget.

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

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

Års- och hållbarhetsredovisning

Finansiell rapport 2024

Organisationsnummer: 55 65 00-2408



 **Bostaden**
För ett bättre Umeå



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostaden i Umeå avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

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

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

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

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

Företagen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 328,3 mnkr jämfört med 1 202,1 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 187,7 (143,8) mnkr. Finansnettot uppgick till -118 (-99,3) mnkr och resultat efter skatt uppgick till 133,3 (108,4) mnkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 1 316,9 (1 191,5) mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 180,8 (137,0) mnkr.

Koncernens egna kapital per den 31 december 2024 uppgick till 3 295 (3 162) mnkr.

Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2024 uppgick till 2 229 (3 089) mnkr.

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

Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 728 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 2,75 (2,48) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 3,5 (4,3) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 26.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 391,8 (253,4) mnkr och från investeringsverksamheten var den -403,0 (-741,7) mnkr.

Marknad

Folkmängden i Umeå har växt stadigt under lång tid och förväntas fortsätta växa under kommande år, dock i mindre takt än tidigare. Det medför ett fortsatt gynnsamt marknadsläge för bolaget.

Vid årets slut är antalet lägenheter i koncernen inklusive gruppboheter 15 946. Av dessa är 4 360 studentbostäder.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 293 (1 207) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser för bostadslägenheter.

Lokalhyresmarknaden i Umeå kännetecknas av en stark efterfrågan. Vakansgraden för lokaler är fortsatt mycket låg.

Hyresförhandlingar

Förhandlingen för 2024 påbörjades i september 2023, men då man inte kom överens i de lokala förhandlingarna blev ärendet hänskjutit till Hyresmarknadskommittén för beslut. I slutet av januari 2024 kom beslut från

oberoende ordförande i HMK om retroaktiv justering av hyrorna med 5,7 % från 1 januari 2024. I november 2024 träffades en överenskommelse för 2025 års hyresjustering på 4,79 %.

Fastighetsbeståndet

Under året har 502 lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning.

På Östra Dragonfältet, kvarteret Vagnsboden, har ett projekt med 144 lägenheter färdigställts. Fastigheten är fördelad på sex byggnader med fem våningar plus vindsvåning samt ett underjordiskt garage. Inflyttning har skett under juni och september 2024.

På Västteg, kvarteret Glosboken, avslutas byggnation av 363 bostäder som innefattar såväl vård- och omsorgsboende som seniorboende plus och vanliga lägenheter. Husen byggs i 4 - 6 våningar med underjordiskt garage. Inflyttningen påbörjades i mars och har sedan skett etappvis under året. Vid årets slut är 336 bostäder inflyttade och de sista 27 lägenheterna har inflyttning i januari 2025.

På Ålidhem, kvarteret Professorn, fortsätter renoveringen av enkelrum som byggs om till ettor med eget kök. Under året färdigställdes etapp 2, där 236 enkelrum byggdes om och samtidigt skapades ytterligare 27 lägenheter av tidigare gemensamhetsutrymmen. Inflyttningen påbörjades i mars med 85 lägenheter, därefter 92 lägenheter i september. De sista 86 lägenheterna har inflyttning i början januari 2025.

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

I Bostadens projektportfölj ligger planering för cirka 600 lägenheter i varierande lägen som Haga, Ersboda, Ålidhem, Mariehem och Holmsund. Byggstarterna är planerade under de kommande fem åren.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 395,3 (732,5) mnkr. Av investeringarna avsåg 47 (493) mnkr nyproduktion med avdrag för investeringsbidrag.

Intresseorganisationer

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

Måluppfyllelse

De krav som ägaren formulerat för bolaget är dels ekonomiska, dels icke-ekonomiska. De ekonomiska avser krav på avkastning och belåningsgrad, medan de icke-ekonomiska främst har utformats som så kallade inriktningsmål med social- respektive ekologisk utgångspunkt. Utfall och måluppfyllelse återfinns i den

tryckta års- och hållbarhetsredovisningen. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

Styrelsens arbete under 2024

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Den finansiella risken hanteras genom Umeå kommun-koncernens finanspolicy som beslutats av kommunfullmäktige och syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. De största operativa riskerna är vakanskostnad, driftkostnader, underhåll och nyproduktion,

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

Hållbarhetsupplysningar

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

Förslag till vinstdisposition för Moderbolaget
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	2 585 110 152
Årets vinst	140 687 060
Summa	2 725 797 212

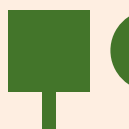
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 725 797 212
	2 725 797 212

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

Flerårsöversikt (mkr)					
Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 328	1 202	1 183	1 107	1 089
Resultat efter finansiella poster	188	144	200	166	150
Kassaflöde från löpande verksamheten	392	253	394	421	375
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,3	1,3	1,2	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad %	2,6	2,4	3,9	3,4	3,3
Soliditet (%)	40,9	40,3	42,0	43,4	43,4
Belåningsgrad %	25	25	24	23	24
Direktavkastning %	3,2	2,9	3,2	3,1	3,1
Avkastning på eget kap. (%)	5,8	4,6	6,7	5,9	5,5
Låneränta (%)	2,75	2,48	1,90	2,00	2,00
Uthyrningsgrad bostäder %	98,6	98,7	99,5	98,9	99,0
Snitthyra kr/kvm	1 309	1 225	1 192	1 168	1 145

Förändringar i eget kapital			
Koncernen	Aktie-kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	438 460	2 723 121	3 161 581
Disposition enligt beslut av årsstämman: Balanseras i ny räkning		133 257	133 257
Belopp vid årets utgång	438 460	2 856 378	3 294 838

Förändringar i eget kapital					
Moderbolaget	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	438 460	65 000	2 466 792	118 318	3 088 570
Disposition enligt beslut av årsstämman: Balanseras i ny räkning			118 318	-118 318	0
Årets resultat				140 687	140 687
Belopp vid årets utgång	438 460	65 000	2 585 110	140 687	3 229 257



Resultaträkning Koncernen

Resultaträkning Koncernen (tkr)	Noter	2024	2023
Förvaltningsintäkter			
Hysesintäkter	2	1 290 844	1 160 919
Övriga förvaltningsintäkter	3	37 468	41 165
Summa nettoomsättning		1 328 312	1 202 085
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-581 214	-550 202
Underhållskostnader	5	-182 956	-170 364
Fastighetsskatt/avgift		-27 078	-24 659
Summa förvaltningskostnader		-791 248	-745 226
Driftnetto		537 064	456 859
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar	6	-214 710	-197 664
Bruttoresultat		322 354	259 195
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-17 014	-16 131
Övriga rörelsekostnader		-88	0
Rörelseresultat	7, 8, 10, 11	305 252	243 064
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	486	471
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-118 036	-99 760
Finansiellt netto		-117 548	-99 287
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		187 704	143 777
Koncernbidrag		-6 846	-6 749
Resultat före skatt		180 858	137 028
Skatt på årets resultat	15	-47 601	-28 668
ÅRETS RESULTAT		133 257	108 360



Balansräkning Koncernen

Balansräkning Koncernen (tkr)	Noter	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16	7 674 820	6 327 524
Inventarier, verktyg och installationer	17	51 787	59 459
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	201 672	1 373 795
		7 928 279	7 760 778
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	19	2 774	3 015
Andra långfristiga fordringar	20	3 209	2 485
		5 983	5 500
Summa anläggningstillgångar		7 934 262	7 766 278
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 961	7 221
Fordringar hos koncernföretag		744	990
Aktuella skattefordringar		24 655	0
Övriga fordringar	21	67 555	52 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	12 625	9 995
		114 540	70 486
Kassa och bank		5	3
Summa omsättningstillgångar		114 545	70 488
SUMMA TILLGÅNGAR		8 048 807	7 836 766

Balansräkning Koncernen

Balansräkning Koncernen (tkr)	Noter	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		438 460	438 460
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 856 379	2 723 121
Summa eget kapital		3 294 839	3 161 581
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	288 135	241 013
Övriga avsättningar	25	2 499	1 815
		290 634	242 827
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	26	4 131 325	4 120 101
		4 131 325	4 120 101
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		103 212	99 926
Investeringsbidrag		1 098	1 994
Skulder till koncernföretag		76 694	69 466
Aktuella skatteskulder		0	6 791
Övriga skulder		23 715	24 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	127 290	109 948
		332 009	312 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 048 807	7 836 766

Kassaflödesanalys Koncernen

Kassaflödesanalys Koncernen (tkr)	Noter	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		187 705	143 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		235 684	208 148
Betald skatt		-31 926	-14 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		391 464	336 977
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-1 740	-1 633
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 658	-38 117
Förändring leverantörsskulder		3 286	-27 150
Förändring av kortfristiga skulder		16 409	-16 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten		391 761	253 365
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-402 500	-741 776
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-483	120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-402 983	-741 656
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning fastighetslån		11 224	488 293
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 224	488 293
Årets kassaflöde		2	1
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3	2
Likvida medel vid årets slut		5	3





Resultaträkning Moderbolaget

Resultaträkning Moderbolaget (tkr)	Noter	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsintäkter			
Hysesintäkter	2	1 290 439	1 160 892
Övriga förvaltningsintäkter	3	26 461	30 648
Summa nettoomsättning		1 316 900	1 191 540
Förvaltningskostnader			
Driftkostnader	4	-576 728	-546 460
Underhållskostnader		-182 956	-170 364
Fastighetsskatt/avgift		-27 078	-24 659
Summa förvaltningskostnader		-786 762	-741 483
Driftnetto		530 138	450 057
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar		-214 710	-197 664
Bruttoresultat		315 428	252 393
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-16 980	-16 108
Övriga rörelsekostnader		-88	0
Rörelseresultat	8, 9	298 360	236 285
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	486	469
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-118 024	-99 751
		-117 536	-99 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		180 824	137 005
Bokslutsdispositioner		9 390	12 565
Resultat före skatt		190 214	149 570
Skatt på årets resultat	15	-49 527	-31 252
ÅRETS RESULTAT		140 687	118 318

Balansräkning Moderbolaget

Balansräkning Moderbolaget (tkr)	Noter	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		7 674 820	6 327 524
Inventarier, verktyg och installationer	17	51 787	59 459
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		201 672	1 373 795
		7 928 279	7 760 778
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	2 050	2 050
Fordringar hos koncernföretag		2 774	3 015
Andra långfristiga fordringar		3 209	2 485
		8 033	7 550
Summa anläggningstillgångar		7 936 312	7 768 328
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 196	1 703
Fordringar hos koncernföretag		677	990
Aktuella skattefordringar		24 655	0
Övriga fordringar	21	67 443	52 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10 819	8 041
		106 790	62 966
Kassa och bank		5	3
Summa omsättningstillgångar		106 795	62 968
SUMMA TILLGÅNGAR		8 043 108	7 831 296

Balansräkning Moderbolaget

Balansräkning Moderbolaget (tkr)	Noter	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		438 460	438 460
Reservfond		65 000	65 000
		503 460	503 460
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 585 110	2 466 792
Årets resultat		140 687	118 318
		2 725 797	2 585 110
Summa eget kapital		3 229 257	3 088 570
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	30	0	370
Ack överavskrivningar inventarier		71 613	80 633
Summa obeskattade reserver		71 613	81 003
Avsättningar			
Övriga avsättningar		2 499	1 815
Uppskjuten skatteskuld	24, 31	273 383	224 326
Summa avsättningar		275 882	226 140
Räntebärande skulder			
Skuld Umeå Kommunföretag AB, koncernkto		4 143 159	4 132 182
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		103 122	98 74
Investeringsbidrag		1 098	1 994
Skulder till koncernföretag		69 848	62 631
Aktuella skatteskulder		0	6 782
Övriga skulder		22 836	23 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	126 292	109 661
Summa kortfristiga skulder		323 197	303 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 043 108	7 831 296

Kassaflödesanalys Moderbolaget

Kassaflödesanalys Moderbolaget (tkr)	Noter	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		180 824	137 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		235 683	208 148
Betald skatt		-31 906	-14 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		384 601	330 207
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 494	1 206
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 676	-40 464
Förändring av leverantörsskulder		4 381	-28 182
Förändring av kortfristiga skulder		22 196	-9 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten		392 008	253 084
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-402 500	-741 776
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-483	120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-402 983	-741 656
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av fastighetslån		10 977	488 573
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 977	488 573
Årets kassaflöde		2	1
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3	2
Likvida medel vid årets slut		5	3



Noter

(Tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Samtliga hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkter ingår tillägg såsom vattenförbrukning, utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Koncernredovisning

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

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

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

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

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Anläggningstillgångar

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

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

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

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

Byggnader

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

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

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Offentliga bidrag

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäktersamt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillanden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital

Belåningsgrad

Lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen	2024	2023
Hysesintäkter		
Bostäder	1 089 686	1 003 605
Lokaler	157 362	136 439
Övrigt	62 237	36 301
Avgår outhyrt objekt Bostäder	-8 711	-8 122
Avgår outhyrt objekt Lokaler	-590	-718
Avgår outhyrt objekt Övrigt	-9 140	-6 586
	1 290 844	1 160 919
Moderbolaget		
Hysesintäkter		
Bostäder	1 089 686	1 003 605
Lokaler	157 280	136 385
Övrigt	60 878	35 071
Avgår outhyrt objekt Bostäder	-8 711	-8 122
Avgår outhyrt objekt Lokaler	-590	-718
Avgår outhyrt objekt Övrigt	-8 104	-5 329
	1 290 438	1 160 893

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2024	2023
Övriga intäkter	37 467	42 248
Realisationsresultat	0	-1 082
	37 467	41 165
Moderbolaget		
Övriga intäkter	26 461	31 730
Realisationsresultat	0	-1 082
	26 461	30 648

Not 4 Driftkostnader

Koncernen	2024	2023
Reparationer	65 411	59 348
Skötsel	107 554	106 352
Taxebundna kostnader	116 694	112 624
Uppvärmning	104 960	97 282
Administration	92 635	85 178
Övriga driftkostnader	93 961	89 417
	581 214	550 202
Moderbolaget		
Reparationer	65 411	59 348
Skötsel	107 554	106 352
Taxebundna kostnader	116 694	112 624
Uppvärmning	104 960	97 282
Administration	91 859	84 837
Övriga driftkostnader	90 251	86 016
	576 728	546 460

Not 5 Underhållskostnader

Koncernen	2024	2023
Planerat lägenhetsunderhåll	53 101	50 646
Övriga underhållsåtgärder	129 855	119 718
	182 956	170 364

Not 6 Planenliga avskrivningar i förvaltningen

Koncernen	2024	2023
Byggnader	199 957	184 294
Inventarier	14 753	13 370
	214 710	197 664

Not 7 Leasing, leasgivare

Koncernen	2024	2023
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	149 805	136 329
Senare än ett år men inom fem år	357 036	394 642
Senare än fem år	517 804	555 676
	1 024 644	1 086 647

Not 8 Arvode till revisorer

Koncernen	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	348	243
	348	243
Moderbolaget	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	314	219
	314	219

Not 9 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	60	60
Män	118	114
	178	174
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 826	2 718
Övriga anställda	90 528	86 064
	93 355	88 781
Pensionskostnader/Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	853	819
Pensionskostnader för övriga anställda	9 010	8 537
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 249	27 732
	39 112	37 089
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	132 467	125 870
Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD, förutom lön under uppsägingstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 3.897 (3.571) tkr.		
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	55 %	55 %
Andel män i styrelsen	45 %	45 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernen	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	22,00 %	22,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	11,00 %	11,00 %

Not 11 Leasing, leastagaren

Koncernen	2024	2023
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2.330 tkr (2.663 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	2 344	2 202
Senare än ett år men inom fem år	2 832	3 376
	5 176	5 579

Not 12 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Koncernen	2024	2023
Utdelning från andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2
	2	2

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2024	2023
Räntor på bankmedel	486	467
Övriga ränteintäkter	0	4
	486	470
Moderbolaget	2024	2023
Räntor på bankmedel	486	467
Övriga ränteintäkter	0	3
	486	469

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2024	2023
Räntekostnader koncerninterna lån	117 310	99 528
Övriga finansiella kostnader	726	231
	118 036	99 760

Moderbolaget	2024	2023
Räntekostnader koncerninterna lån	117 310	99 528
Övriga finansiella kostnader	715	223
	118 024	99 751

Not 15 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-471	-3 741
Uppskjuten skatt	-47 123	-24 927
Skatt avseende tidigare taxering	-7	0
Totalt redovisad skatt	-47 601	-28 668

Avstämning av effektiv skatt	Procent 2024	Belopp 2024	Procent 2023	Belopp 2023
Redovisat resultat före skatt		180 858		137 029
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-37 257	20,60	-28 228
Ej avdragsgilla kostnader		-215		-160
Ej skattepliktiga intäkter		0		1
Skillnad skattemässig och bokfmässig avskrivning byggnader		483		-498
Skillnad skattemässig och bokfmässig investering byggnad		44 133		30 516
Förändring uppskjuten skatt		-47 123		-27 515
Övrigt		-1 947		-83
Ränteadragsbegränsning		-5 676		-2 701
Redovisad effektiv skatt	26,32	-47 601	20,92	-28 668

Moderbolaget	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-464	-3 737
Uppskjuten skatt	-49 057	-27 515
Skatt avseende tidigare taxering	-6	0
Totalt redovisad skatt	-49 527	-31 252

Avstämning av effektiv skatt	Procent 2024	Belopp 2024	Procent 2023	Belopp 2023
Redovisat resultat före skatt		190 214		149 570
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-39 184	20,60	-30 811
Ej avdragsgilla kostnader		-214		-160
Ej skattepliktiga intäkter		0		1
Skillnad skattemässig och bokfmässig avskrivning byggnader		483		-498
Skillnad skattemässig och bokfmässig investering byggnader		44 133		30 516
Förändring uppskjuten skatt		-49 057		-27 515
Övrigt		-7		-83
Ränteadragsbegränsning		-5 676		-2 701
Skatt hänförlig till tidigare år		-6		0
Redovisad effektiv skatt	26,04	-49 527	20,89	-31 252





Not 16 Byggnader och mark

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	9 701 649	9 083 526
Inköp	257 145	114 927
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 912
Omklassificeringar	1 290 107	509 508
Korr anskaffn fr 2020	0	-400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 248 902	9 701 649
Ingående avskrivningar	-3 374 125	-3 191 235
Försäljningar/utrangeringar	0	1 003
Årets avskrivningar	-199 957	-184 294
Korr anskaffn fr 2020	0	400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 574 082	-3 374 125
Utgående redovisat värde	7 674 820	6 327 524
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	16 752 700	16 311 200
Taxeringsvärden byggnader	10 357 156	10 016 595
Taxeringsvärden mark	4 138 647	4 091 095
	14 495 803	14 107 690

Offentligt bidrag under 2024 uppgår till 128.470 tkr. Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Not 17 Inventarier

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	399 071	389 842
Inköp	7 228	9 230
Försäljningar/utrangeringar	-443	0
Korr anskaffn 2020	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	405 856	399 071
Ingående avskrivningar	-306 410	-293 041
Försäljningar/utrangeringar	296	0
Årets avskrivningar	-14 753	-13 370
Korr anskaffn 2020	0	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 867	-306 410
Ingående nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående redovisat värde	51 787	59 459
Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	389 575	380 346
Inköp	7 228	9 230
Försäljningar/utrangeringar	-443	0
Korr anskaffn 2020	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 360	389 575
Ingående avskrivningar	-296 914	-283 545
Försäljningar/utrangeringar	296	0
Årets avskrivningar	-14 753	-13 370
Korr anskaffn 2020	0	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 371	-296 914
Ingående nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående redovisat värde	51 787	59 459

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 373 795	1 271 081
Inköp	138 126	617 620
Omklassificeringar	-1 290 106	-509 508
Ombokning	-20 142	-5 398
Utgående redovisat värde	201 672	1 373 795

Not 19 Fordringar i koncernföretag

Koncernen	2024	2023
UPAB	2 774	3 015
	2 774	3 015

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2024	2023
Andel HBV och bagarstuga	50	50
Återbäringsmedel HBV	3 159	2 435
	3 209	2 485

Not 21 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2024	2023
Fordran skattekonto	19 114	0
Övriga kortfristiga fordringar	117	49
Investeringsbidrag	48 324	52 232
	67 555	52 281
Moderbolaget	2024	2023
Fordran skattekonto	19 114	0
Övriga kortfristiga fordringar	5	0
Investeringsbidrag	48 324	52 232
	67 443	52 232

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2024	2023
Upplupna intäkter	1 309	1 031
Förutbetalda kostnader	11 316	8 964
	12 625	9 995
Moderbolaget	2024	2023
Upplupna intäkter	1 309	982
Förutbetalda kostnader	9 511	7 059
	10 819	8 041

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

Koncernen	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	43 846	10 000
	43 846	10 000

Not 24 Uppskjuten skatteskuld

Koncernen	2024	2023
Belopp vid årets ingång	241 013	216 085
Årets avsättningar	49 056	27 522
Under året återförda belopp	-1 934	-2 594
	288 135	241 013
Moderbolaget	2024	2023
Belopp vid årets ingång	224 326	196 810
Årets avsättningar	49 057	27 522
Under året återförda belopp	0	-6
Belopp vid årets utgång	273 383	224 326

Not 25 Övriga avsättningar

Koncernen	2024	2023
Belopp vid årets ingång	1 815	1 637
Årets avsättning för återställande av vindkraftverk	686	178
	2 500	1 815

Not 26 Spec lånestruktur och räntebindningstid i Koncernen

Räntebindning till	Lånebelopp	Snitttrt
All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell nedan		
2025	1 728	2,53
2026	304	1,54
2027	457	1,34
2028	383	1,8
2029	536	1,87
2030	79	2,24
2031	228	1,15
2032	417	2,43
	4 131	
Varav kortfristig del av långfristig skuld	1 943	
	1 943	

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 300 mkr varav 4 131 mkr är utnyttjat per balansdagen.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2024	2023
Sociala avgifter	6 209	5 913
Upplupna semesterlöner	9 440	9 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 876	11 438
Förskottsbetalda hyror	98 767	83 426
	127 292	109 948
Moderbolaget	2024	2023
Sociala avgifter	6 209	5 913
Upplupna semesterlöner	9 440	9 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 397	11 389
Förskottsbetalda hyror	98 246	83 187
	126 292	109 661

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2024	2023
Oklassificering pågående projekt	20 142	5 398
Periodisering av avsättning	686	178
Realisationsvinst/förlust	147	4 908
Årets avskrivningar	214 710	197 664
	235 684	208 148

Not 29 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 050	2 050
Utgående redovisat värde	2 050	2 050

Not 30 Periodiseringsfond

Moderbolaget	2024	2023
Beskattningsår 2018	0	370
	0	370



Not 31 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Koncernen	2024	2024
Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar	-250 901	-250 901
Påg nyanl komponent men skattem avd	-22 482	-22 482
Överavskrivning maskiner och inventarier	-14 752	-14 752
	-288 135	-288 135

Koncernen	2023	2023
Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar	-205 532	-205 532
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 794	-18 794
Elcert	-6	-6
Periodiseringsfond	-76	-76
Överavskrivning maskiner och inventarier	-16 611	-16 611
	-241 019	-241 019

Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Anläggningstillgångar	-205 532	-45 369	-250 901
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 794	-3 688	-22 482
Elcert	-6	6	0
Periodiseringsfond	-76	76	0
Överavskrivning maskiner och inventarier	-16 611	1 859	-14 752
	-241 019	-47 116	-288 135

Moderbolaget	2024	2024
Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar	-250 901	-250 901
Påg nyanl komponent men skattem avd	-22 482	-22 482
	-273 383	-273 383

Moderbolaget	2023	2023
Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar	-205 532	-205 532
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 794	-18 794
	-224 326	-224 326

Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Anläggningstillgångar	-205 532	-45 369	-250 901
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 794	-3 688	-22 482
	-224 326	-49 057	-273 383

Not 32 Eventualförpliktelser

Moderbolaget	2024	2023
Eventualförpliktelser	1 844	1 726
	1 844	1 726

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Moderbolaget
Efter hyresförhandling med Hyresgästföreningen under hösten 2024 kommer hyran för bostadslägenheterna att justeras med 4,79% den 1 januari 2025.

Umeå februari 2025

Lena Karlsson Engman
Ordförande

Anders Sellström

Leif Lundgren

Irma Olofsson

Eva Maaherra Lövheim

Alf Molin

Mattias Karlsson

Daniel Andersson

Karl Larsson

Maria Olsson

Kerstin Rörsch

Jerker Eriksson
Verkställande direktör

**Vår revisionsberättelse
har lämnats mars 2025**

Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bostaden i Umeå
organisationsnummer 556500-2408

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-29 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har

ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncern-redovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktie-bolagslagen, årsredovisningslagen eller bolags-ordningen.

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

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

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

Umeå mars 2025
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Vi av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostadens i Umeås verksamhet 2024. Vi har biträttats av sakkunniga från EY i vår granskning.

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

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

Under året har vi träffat bolagets ledning samt styrelsens presidium och gått igenom och följt upp väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har vi följt styrelsens arbete via styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2024. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vår granskning omfattar en grundläggande granskning av den verksamhet som bolaget bedrivit under året. Den grundläggande granskningen har avrapporterats i en särskild granskningsredogörelse.

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

Umeå, mars 2025



Per-Erik Evaldsson
Lekmannarevisor



Ewa Miller
Lekmannarevisor

Fastighetsförteckning

- Bostäder
- Lokaler
- Garage
- Bilplatser

Område/ fastighet	Bostäder bokfört värde	Bostäder							Antal bostäder	Bostäder kvm	Årshyra kvm	Varav antal student- bostäder	Varav kvm student- bostäder	Antal lokaler	Lokaler kvm	Antal lgh ingår i lokal- avtal	Kvm lgh ingår i lokal- avtal	Antal garage	Antal bilpl.
		1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	7 rum											
Berghem		384	197	116	45				742	34 275,9	1 397	217	8 695,3	12	1 508,8	8	258,4	85	288
Lappkastet 6	123 731 835	331	61	75	39				506	21 686,4	1 506	217	8 695,3	1	41,1				192
Målet 1	60 758 102	32	106	29	6				173	9 577,5	1 217			10	1 441,2	8	258,4	60	92
Starten 1	9 096 566	21	30	12					63	3 012,0	1 183			1	26,5			25	4
Bullmark		11	2						13	650,5	1 177			1	179,8				9
Bullmark 4-113	8 090 186	11	2						13	650,5	1 177			1	179,8				9
Böleäng		64	175	208	54				501	35 690,8	1 258			9	2 701,0	28	1 188,8	67	363
Böleå 7-26	5 346 611		17	18					35	2 474,1	952							22	16
Böleå 7-28	8 740 724		30	30					60	4 518,0	970							31	32
Böleå 7-30	25 752 904		21	42	21				84	7 263,0	1 088							6	58
Böleå 7-31	25 752 903		21	42	21				84	7 266,0	1 088							8	69
Kastanjen 2	233 289 786	52	59	59					170	9 346,4	1 683			1	409,0	10	409,0		131
Melonen 1	13 274 137													4	288,0				3
Melonen 3	35 528 494													2	1 334,0				
Melonen 4	77 858 773	12	27	17	12				68	4 823,3	1 371					18	779,8		54
Stenfrukten 64	706 834													2	670,0				
Carlshe														1	685,0	11	461,0		8
Bärnstenen 81	18 201 986													1	685,0	11	461,0		8
Centrala stan		87	172	91	35	4			389	24 813,8	1 380			36	11 245,9	8	349,3	187	55
Ask 1	7 932 959	7	5	1	2				15	932,6	1 255			2	308,0			8	4
Ask 2	5 144 782		20	3					23	1 287,7	1 401			1	256,8				4
Ask 3	7 902 482		4	8	4	4			20	1 824,0	1 285								6
Hlid 12	82 899 734	52	45	15	1				113	6 254,5	1 385			7	487,5			46	6
Hlid 5	23 825 382	2	8	9					19	1 103,2	1 494			3	86,7				12
Härmod 10	43 038 353	4	13	10	12				39	2 978,5	1 341			1	350,6	8	349,3	14	7
Idun 1	118 187 709		20	4					24	1 704,0	1 389			18	9 554,5			37	
Mejseln 8	29 839 670	4	46	33	8				91	5 745,2	1 435			2	88,8			68	
Uller 2	6 656 150	4	3	2	6				15	1 143,0	1 304			2	113,0			4	10
Verdandi 1	8 311 882	14	8	6	2				30	1 841,1	1 373							10	6
Ersmark		11	7	4	1	1			24	1 817,7	943								27
Ersmark 31_2	7 262 761	11	7	4	1	1			24	1 817,7	943								27
Fridhem		8	20	12	27				67	4 801,4	1 384			1	344,9	8	344,9	14	42
Trädgården 2	42 316 911	8	20	12	27				67	4 801,4	1 384			1	344,9	8	344,9	14	42
Haga		24	108	59	26				217	13 030,7	1 491			3	8 117,0	109	3 908,3	45	107
Focken 4	36 203 500		24	8					32	1 904,0	1 634								16
Focken 5	149 518 518	19	50	18	9				96	4 863,8	1 713			3	8 117,0	109	3 908,3	45	20
Västra Bäckgärdet 23	35 711 435	5	34	33	17				89	6 262,9	1 275								71
Holmsund		98	255	173	28	2			556	36 516,5	1 043			15	13 647,3	110	4 853,9	28	469
Briggen 2	2 522 766		18						18	1 284,2	874								18
Briggen 6	168 428	4	4	4					12	668,0	1 004							3	2
Eriksdal 1	34 596 511	17	6						23	1 063,1	1 139			6	3 632,8	50	1 995,8		41
Fjällsippan 2	23 314 203	6	38	2					46	2 883,8	1 211								15
Fräsaren 1	6 237 955	22	20	26					68	4 283,8	956								61
Kocken 1	772 122		6						6	424,8	864								3
Loke 1	2 506 355	1	2	3					6	440,6	933								1
Loke 6	3 933 667		4	4					8	521,2	1 109								5
Lotusen 9	3 614 432													1	642,0				4
Maskinisten 27	54 999 009	24	82	76	22	2			206	14 522,0	1 056			2	577,0				176
Planeten 1	3 467 461	9	18	24	3				54	3 555,0	1 044							10	33
Resedan 3	70 081 065													6	8 795,5	60	2 858,1		36
Stjärnan 1	5 230 745	12	24	33	3				72	4 728,0	1 052							13	40
Strandberget 1	3 984 640		12						12	684,0	923							1	12
Urmakaren 1	2 918 601	3	9	1					13	774,0	1 047								10
Västerbacken 2	3 507 704		12						12	684,0	980							1	12
Lilljansberget		327	365	49	2				743	29 696,5	1 662			1	538,9	12	538,9	109	148
Lyan 1	306 901 471	327	365	49	2				743	29 696,5	1 662			1	538,9	12	538,9	109	148
Marieberg		17	178	163	80				438	33 207,5	1 185			2	1 662,0	10	131,7	42	242
Grävlingen 20	4 195 912				8				8	718,4	1 200								
Grävlingen 23	1 650 687		4						4	257,2	1 293								
Grävlingen 26	1 613 626		4						4	257,2	1 277								22
Grävlingen 29	1 647 228		4						4	257,2	1 276								
Grävlingen 30	3 560 699			8					8	620,0	1 243								
Grävlingen 39	2 987 409			8					8	620,0	1 232								
Igelkotten 2	7 860 182													1	321,0	10	131,7		2
Igelkotten 3	61 603 218	16	34	11					61	3 847,0	1 305			1	1 341,0			5	28
Igelkotten 45	22 796 444		19	37	18				74	6 362,2	1 140							21	19
Igelkotten 74	25 892 977	1	58	30	10				99	6 950,1	1 140							16	43
Lekatten 25	26 775 547		21	40	19				80	6 461,4	1 155								66
Ormslån 28	1 516 940		4						4	257,2	1 266								
Ormslån 31	5 365 208			4	8				12	1 028,4	1 199								
Ormslån 32	2 773 202		4						4	257,2	1 283								26
Ormslån 39	5 164 626			12	4				16	1 289,2	1 230								
Rådjuret 17	8 550 450		10	5	5				20	1 548,0	1 201								12
Rådjuret 2	6 923 248		8	4	4				16	1 238,4	1 194								5
Rådjuret 29	6 923 246		8	4	4				16	1 238,4	1 194								19
Mariehem		39	42	49	16	5			151	10 827,0	1 172			11	3 334,0				128
Tjädevinet 1	19 703 420	15	28	39	16	5			103	8 230,9	1 149								81
Trandansen 3	56 294 449	24	14	10															

Område/ fastighet	Bostäder bokfört värde								Antal bostäder	Bostäder kvm	Årshyra kvm	Varav antal student- bostäder	Varav kvm student- bostäder	Antal lokaler	Lokaler kvm	Antal lgh ingår i lokal- avtal	Kvm lgh ingår i lokal- avtal	Antal garage	Antal bipl.
		1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	7 rum											
Obbola		27	73	47	5				152	9 662,0	845			3	4 001,0	42	2 163,6	13	121
Bäcken 3	1 912 004	4	2	2					8	412,0	902							4	2
Bäcken 4	8 720 146		8	8					16	1 104,0	1 107								18
Skogsängen 14	7 700 264	4	8	2					14	803,0	975								4
Skogsängen 15	4 277 527	4	4						8	400,0	1 006							9	4
Terrassen 1	15 050 003	2	26	6	1				35	2 342,1	1 046			2	45,0				36
Terrassen 2	4 009 892	3	4	4					11	733,1	1 043								
Trappan 4	2 436 791	1	3	1	1				6	312,8	1 050								
Trappan 7	40 477 306													1	3 956,0	42	2 163,6		
Uppfarten 1	16 873 320	9	18	24	3				54	3 555,0	1 033								57
Röbäck		4	55	44	43	16			162	13 136,8	1 185							28	92
Röbäck 30-118	10 406 337	4	11	8	3				26	1 772,0	1 249								23
Röbäck 30-81	46 664 782		44	36	40	16			136	11 364,8	1 175							28	69
Sandahöjd		6	109	36	45	12			208	15 386,0	1 293			6	1 281,0	6	249,4	151	8
Drottninggåvan 1	82 675 007	6	109	36	45	12			208	15 386,0	1 293			3	169,1			151	8
Liden 2	6 182 009													2	682,7				
Lofoten 87	10 550 391													1	429,2	6	249,4		
Sandbacka			36	5					41	1 842,4	1 432			2	794,7	13	428,3		34
Sandbacken 26	7 769 968		9	5					14	695,4	1 490			1	328,0	5	169,9		12
Skogsljckan 7	9 702 124		27						27	1 147,0	1 396			1	466,7	8	258,4		22
Sävar		3	57	45	10	2			117	8 870,4	1 053							11	93
Sävar 10-102	8 506 114		12	16					28	1 989,2	988							11	10
Sävar 19-12	14 175 291		20	8	4				32	2 551,8	1 056								27
Sävar 3-82	2 109 031		7	7					14	1 054,2	934								15
Sävar 3-85	6 604 117	3	8	2		2			15	1 163,2	1 128								13
Sävar 66-123	5 093 282		10	12	6				28	2 112,0	1 128								28
Teg		49	103	51	5				208	10 759,0	1 644			3	10 749,7	131	4 241,8	139	1
Glosboken 1	690 999 888	49	103	51	5				208	10 759,0	1 644			3	10 749,7	131	4 241,8	139	1
Tomtebo		7	140	64	101	16			328	21 695,5	1 281	35	1 765,6	6	5 796,6	93	3 389,0	39	240
Alfen 2	38 311 727	3	29	12	25	4			73	5 902,8	1 264			3	513,0	5	223,6	39	30
Gärdsrådet 1	38 268 696		43	22	38	6			109	6 963,9	1 248			1	453,6	8	453,6		103
Gärdsrådet 2	7 790 251													1	1 854,0	32	1 091,2		
Lyktan 1	46 425 005	4	68	30	38	6			146	8 828,8	1 318	35	1 765,6						91
Sjöjungfrun 1	17 094 465													1	2 976,0	48	1 620,6		16
Tunnelbacken		320	210	121	86	37	10		784	45 284,1	1 151	235	5 940,6	7	642,1	6	218,3	148	337
Karlsborg 1	23 317 645	32	7	14	11			3	67	4 144,5	1 134							6	40
Lustgård 1	20 739 519	7	15	21				7	50	4 299,5	1 082							10	27
Tunnelbacken 1	64 069 486	68	80	55	14	25			242	15 773,8	1 114	48	2 233,6	4	191,8			47	130
Tunnelbacken 4	51 806 616	171	16						187	3 707,0	1 501	187	3 707,0						20
Tunnelbacken 5	54 264 912	1	72	38	12				123	8 923,8	1 199							45	50
Tunnelbacken 6	28 857 799	41	20	14	28	12			115	8 435,5	1 060			3	450,3	6	218,3	40	70
Umedalen		31	341	165	161	22			720	51 415,0	1 144			5	1 096,7	11	475,4	66	477
Baldakinen 1	57 397 986		137	18	68				223	12 969,0	1 145								141
Biskopen 2	13 442 473	5	26	5	6				42	2 512,2	1 231								36
Missionären 1	43 877 516		39	42	15				96	7 650,6	1 147								84
Pastorn 1	9 084 354													1	433,0	6	249,4		
Pastorn 2	35 699 593	6	39	26	5	16			92	7 398,6	1 162			2	39,0			17	33
Prosten 1	21 425 489		30	20	8				58	4 680,0	1 160								44
Prosten 2	21 908 104	4	22	22	9	6			63	5 063,6	1 148			1	148,7			16	32
Rödsklövern 1	2 815 584													1	476,0	5	226,0		
Skogssnäppan 1	31 878 493	16	22	14	24				76	5 192,0	1 166								64
Smältan 1	7 787 885		6	6	8				20	1 750,0	1 141							6	17
Storhässjan 13	3 833 458		4		8				12	1 070,0	980							6	6
Stugan 9	15 453 672		16	12	10				38	3 129,0	1 008							21	20
Väst på stan		44	186	132	31	7	2		402	26 075,7	1 591			11	11 404,9	119	4 919,1	136	181
Bagaren 5	10 533 166		6	10				1	17	1 260,0	1 274							5	7
Dahljan 2	12 906 958		24	4	4				32	2 066,3	1 202			2	467,0	8	259,2		24
Hackan 12	22 794 240	19	6	22	7	4			58	3 556,5	1 158							23	16
Kronan 7	2 578 603	2							2	71,9	1 357			1	320,4	5	189,7		2
Kärven 10	44 334 127	4	14	20	2				40	2 574,2	1 656			1	401,0	6	249,6		35
Pionen 6	9 200 479													1	433,0	6	246,7		
Plögen 26	12 356 496		33		11				44	3 059,7	1 294			1	262,6	1	246,0		32
Pärlan 18	7 936 828		5	10	2	3			20	1 596,8	1 257								16
Sandåkern 4	37 769 760	7	26	3					36	2 012,9	1 355			5	9 520,9	93	3 727,9		42
Slöjdaren 2	1 768 024		6	1	1			1	9	828,4	1 038								7
Vagnsboden 1	397 332 230	12	66	62	4				144	9 049,0	2 139							108	
Västra Ersboda		26	173	211	74	14	2		500	37 889,7	1 151			9	3 439,5	10	502,7	41	387
Grädden 1	18 985 778		12	24	6	6			48	3 931,2	1 140			1	110,0				45
Måttet 11	12 781 195		8	20	4	4			36	2 932,4	1 158								35
Osten 3	20 623 208		14	28	14				56	4 704,0	1 126								56
Osten 4	44 990 451	17	39	71	13				140	9 827,4	1 162								102
Prästosten 42	20 909 093	6	21	42	23				92	7 593,0	1 108								68
Prästosten 45	63 813 416	3	79	26	14	4	2		128	8 901,7	1 190			5	1 863,5	10	502,7	41	56
Prästosten 46	10 447 965													3	1 466,0				25
Älidhem		2360	943	661	256	89			4309	176 790,7	1 392	2812	83 846,6	21	7 749,7	33	1 411,3	563	869
Amanuensen 1	54 770 061	40	52	54	30	16			192	13 312,4	1 176			2	27,8				173
Assistenten 1	81 267 257	81	112	41	67	32			333	20 882,6	1 262			3	786,9	18	783,8		155
Docenten 1	89 612 152	384	68	119	18				589	21 138,2	1 295	589	21 138,2						122
Logopeden 1	62 420 879																	368	
Magistern 1	228 666 320	43	302	116	68	40			569	35 704,1	1 279			2	177,4				8
Medicinen 1	85 266 790	572	155	55	6				788	22 940,7	1 461	692	18 869,9	3	421,0				146
Odontologen 3	5 017 361													1	1 467,0				
Preceptorn 2	49 084 952	485	35	108	10				638	20 242,9	1 331	638	20 242,9						
Preceptorn 3	155 422 846		100	40	16				156	8 508,0	1 691			1	449,0	6	253,2		4
Professorn 2	234 928 830	260	42	42	6				350	9 319,1	1 768	350	9 319,1	1	64,7			102	106
Professorn 3	374 710 437	465	36	36	6				543	14 276,5	2 149	543	14 276,5	3	167,2			93	22
Socionomen 1	4 740 917																		

- Bostäder
- Lokaler
- Garage
- Bilplatser

Område/ fastighet	Bostäder bokfört värde								Antal bostäder	Bostäder kvm	Årshyra kvm	Varav antal student- bostäder	Varav kvm student- bostäder	Antal lokaler	Lokaler kvm	Antal lgh ingår i lokal- avtal	Kvm lgh ingår i lokal- avtal	Antal garage	Antal bilpl.
	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	7 rum												
Äldhøj	50	123	49	17	2			241	15 367,2	1 285	126	6 928,4		1	165,2				165
Kuratorn 1	59 127 082	17	68	28	13			126	8 125,5	1 273	71	4 113,0							87
Kuratorn 3	43 074 056	33	55	21	4	2		115	7 241,7	1 300	55	2 815,4		1	165,2				80
Öbacka	56	346	283	89	5			779	53 473,1	1 540				9	2 277,7	24	1 090,9	477	85
Hunden 11	44 922 090		35					35	1 978,1	1 729				1	547,6	10	547,6	28	
Laxen 37	92 329 239		65	81	43			189	15 821,2	1 320				3	74,1			186	25
Laxen 38	59 980 486	6	54	21	20	3		104	7 337,9	1 413				4	1 159,1				17
Laxen 43	28 768 562	7	6	10				23	1 332,3	1 544									16
Laxen 45	27 463 681	10	13	10	13	2		48	3 205,7	1 348								8	21
Solvik 1	165 485 996	1	97	61	5			164	10 213,8	1 701						1	46,4	99	
Sågverket 1	282 662 267	32	76	100	8			216	13 584,1	1 760				1	496,9	13	496,9	156	6
Öst på stan	59	217	95	49	8	7		435	26 343,4	1 449				6	486,7	6	323,1	119	157
Duvan 16	23 491 393		54	16	6			76	4 417,5	1 326				1	335,8	6	323,1	15	28
Höken 13	3 395 198	3		6	6		6	21	1 995,0	1 112				3	57,0				18
Höken 15	12 174 874	11	24	6	15	3		59	4 243,0	1 183								25	21
Mården 12	221 290 333	21	90	49	12	3		175	9 364,5	1 757								71	46
Mården 13	12 669 527	7	3	6	3			19	1 166,5	1 348									
Ripan 7	4 544 680	1	17	6				24	1 550,6	1 312				1	31,9				16
Tjädern 3	2 684 088		7	3	1			11	759,0	1 225									5
Tranan 4	27 848 543	13	10	1				24	1 144,2	1 517				1	62,0				12
Tranan 5	3 406 055	2	9	3				14	836,8	1 358									8
Tranan 6	19 047 178	1	3	5		2	1	12	866,3	1 410								8	3
Östra Ersboda	24	283	188	124	28	6		653	50 107,8	1 180				7	1 855,2	20	806,8	50	262
Byttan 2	16 454 763		6	12	6			24	1 942,8	1 176									
Karet 4	75 061 837	21	95	44	34	5	3	202	14 415,2	1 193				2	368,7	5	230,2		121
Karet 5	13 964 477		24		4	6		34	2 600,1	1 170								7	16
Karet 6	51 204 599		44	28	28	14		114	9 536,9	1 154								32	57
Krukan 19	8 110 213													1	567,0	9	327,2		6
Mjölken 1	41 257 525	3	53	28	13	3	3	103	7 633,3	1 210				1	188,0			11	61
Skeden 1	9 120 285													1	433,0	6	249,4		
Smöret 1	17 927 462		33	28	10			71	5 416,8	1 184				1	201,0				1
Smöret 2	23 646 874		28	48	29			105	8 562,7	1 322				1	97,5				
Totalsumma	7 663 370 299	4 721	5 418	3 215	1458	275	28	-	15 115	845 553		4 360	140 880	193	96 825	831	33 100	2 558	5 984





