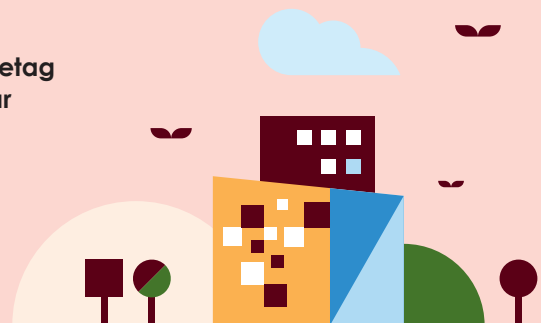




**Bostadens års- och
hållbarhetsredovisning
2025**

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. I samverkan med andra aktörer bidrar vi till en hållbar stad för alla invånare. 31 december 2025 hade vi 190 anställda och ansvarade för 188 lokaler, 16 156 lägenheter inklusive gruppboistäder och av dessa var 2 358 studentlägenheter och 2 181 enkelrum.



Antal invånare i Umeå = cirka

135 000

Totalt sett prognostiseras befolkningen i Umeå kommun att växa med drygt 11 300 personer under perioden 2025–2036, från 134 249 invånare år 2024 till 145 566 invånare 2036. Bostaden har en fortsatt viktig roll i Umeås målsättning att vara 200 000 invånare år 2050.



Vi fick under 2025 certifieringen "Great Place to Work"

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

46 procent

Bostaden äger cirka 46 procent av hyresrättsbeståndet i Umeå.

Uthyrningsgrad för bostäder



91,66
procent
Enkelrum i
studentkorridor

99,35
procent
Vanliga
lägenheter

99,59
procent
Student-
lägenheter



87,7
procent

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

90
procent

av våra hyresgäster **anser att de får hjälp när det behövs.**

93
procent

av våra hyresgäster **upplever att de blir tagna på allvar.**

96,2
procent

av våra hyresgäster **trivs i sina lägenheter.**

95
procent

av våra hyresgäster **trivs i sitt kvarter/ bostadsområde.**

84,7
procent

av våra hyresgäster **upplever att de får valuta för hyran** (branschmedelvärde 68,9 procent).

Visste du att?

Bostaden under året på flera sätt arbetat för att bidra till Umeå kommuns övergripande inriktningsmål, här följer några exempel:



Inriktningsmål 1

För att stödja målet om hållbar tillväxt har vi fortsatt utveckla vår förvaltning med fokus på biologisk mångfald och hållbara utemiljöer. Parallellt har vi genomfört utbildningsinsatser för personalen och förstärkt arbetet med att minska klimatpåverkan, bland annat genom att öka resurserna för klimat, säkerhet och sociala frågor. Vi har även skapat fler lägenheter inom vårt befintliga bestånd i samband med större renoveringar och projekterat för nya bostäder med låg klimatpåverkan.

Inriktningsmål 2

För att bidra till målet om att Umeå ska växa hållbart utan utsatta områden har vi satsat på sociala initiativ såsom trygghetsvandringar, pilotprojekt med grannsamverkan samt samarbeten med lokala föreningar, bland annat SFI-orientering och gå-innebandy. Dessa insatser stärker gemenskapen, ökar tryggheten och motverkar segregation – faktorer som är avgörande för ett inkluderande och hållbart samhälle.

Inriktningsmål 4

För att bidra till målet om ett klimatneutralt Umeå till 2040 har vi fortsatt arbetet med energieffektivisering i vårt befintliga bestånd och tagit ytterligare steg mot en fossilfri fordonsflotta. Vi har också underlättat för våra hyresgäster att välja hållbara transportalternativ genom utökade delningspooler och cykelservicestationer.

Samverkan för en hållbar tillväxt



Vi anser att samverkan med andra parter är avgörande för att lyckas i omställningen till cirkulär ekonomi och Umeås utveckling, kopplat till en hållbar tillväxt. I arbetet för att nå Umeå kommuns inriktningsmål samarbetar vi med andra kommunbolag och samarbetspartners.

Här följer några exempel på aktiviteter som pågår eller är på väg att startas upp:

- Utveckling av ABC Umeå för cirkulärt byggande.
- Trygghetsskapande åtgärder som trygghetsvandringar i bostadsområden.
- Bilpool på Ålidhem för hållbart resande samt deltagande i stadsdelslyft för att stärka lokalsamhället på Ålidhem.
- Ingår i UKF:s koncerngemensamma arbetsgrupp Team Green med syfte att ta fram gemensamma riktlinjer för att styra bolagen mot en lägre miljö- och klimatpåverkan.
- Partner i Umeå klimatfärdplan, där vi främst engagerat oss i fokusområdet "Energi och byggd miljö". Projekt inom återbruk av byggmaterial och aktiv partner i arbetsgrupper som driver miljö- och klimatfrågor.
- Partner i projektet Återbrukslogik som är ett Vinova-finansierat projekt.
- Samverkar med Umeå kommun och Umeå energi gällande Umeås energiomställning.
- Effektstyrningsprojekt kopplat till värmestyrning i samverkan med Umeå energi.
- Deltar som enda extern part i Handelshögskolans hållbarhetsråd på Umeå universitet för att ge feedback och perspektiv på strategiska hållbarhetsfrågor.
- Deltar och driver uppstarten av ett Affärnsätverk inom UKF för att identifiera de viktigaste faktorerna för en hållbar tillväxt i Umeå.
- Anställer och sysselsätter ett stort antal ungdomar i feriearbete under sommaren i samarbete med andra aktörer.
- Samarbete med Umeå Universitet (IHO – International Housing Office) där vi erbjuder bostäder till utländska studenter.

Vi stöttar flera kultur- och integrationsprojekt, till exempel:

- **Läxhjälpen** – läxhjälpgrupp på Ålidhem
- **GUIF** – områdesdag, fond, streetfotboll, nattvandring på Ålidhem och öppen Arena under sommarlovet
- **Ersboda SK** – områdesdag, fond & streetfotboll under sommarlovet
- **Umedalens IF** – områdesdag och fond
- **Orienteringsklubben** – SFI Orientering för nya svenskar
- **Umedalens IF Bandy** – skridskokul, bandykul och skridskodiscon
- **Vandrande vuxna** – nattvandring på Ersboda
- **UFC-fotbollsglädje** – en öppen kostnadsfri akademigrupp på Ersboda samt stöttar lag med tränare under vintertid
- **Hjälteföreningen** – hjältegympa för barn med NPF-diagnoser
- **IBK Dalen** – gåinnebandy för seniorer
- **UIK** – gåfotboll för seniorer
- **IKSU Rugby** – öppna träningar för barn att prova på Rugby på Ersbodafältet och Ålidhemshallen
- **Umeå biljardklubb på Ålidhem** – senior- och tjejbiljard
- **TTGU** – vinteraktivitetsdagar på Ersboda och Ålidhem samt drog upp skidspår på Ersboda och Ålidhem
- **Sandvik** – Bollkul för 6-åringar att prova på fotboll med fokus på lek

Bostadens styrelse



Lena Karlsson
Engman,
ordförande



Anders Sellström,
vice ordförande



Karl Larsson



Irma Olofsson



Mattias Karlsson



Leif Lundgren



Eva Maaherra-
Lövheim



Daniell 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 2026
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

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 2026 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.

Vd har ordet

Bostaden – En trygg och uppskattad hyresvärd som 96 procent av hyresgästerna kan rekommendera

När jag blickar tillbaka på 2025 var det ett år med geopolitisk oro i världen med en svag global tillväxt. En pågående stormaktsrivalitet med en variation av handels hinder har skapat en marknadsoro och hämmat den globala ekonomiska återhämtningen. Det pågår även ett antal väpnade konflikter där Rysslands fortsatta anfallskrig mot Ukraina driver på en stor offentlig skuldsättning för medel till försvarssatsningar. Den globala oron sprider en osäkerhet som är negativ för bostadsmarknaden som föredrar en marknad med någorlunda förutsägbarhet. Hushållen har också haft några tuffa år med stigande boendekostnader samtidigt som reala disponibla inkomster inte återhämtat sig efter några år med kraftiga prisökningar. Under året har dock räntorna fallit tillbaka ytterligare, priserna stabiliserats och inflationen är tillbaka på en mer normal nivå. Trots finanspolitisk stimulans har hushållens konsumtion inte vänt uppåt och vi får nog förvänta oss att det tar till andra halvåret 2026 innan vi ser någon ljusning i konjunkturen.

Byggekostnaderna har stigit kraftigt de senaste åren, men under andra halvåret 2025 har kostnadsökningarna avtagit något, vilket ger förutsättningar för säkrare kalkyler i framtida nyproduktioner. Befolkningstillväxten har bromsats in till följd av lägre invandring, ökad utvandring och minskat barnafödande. Ett flertal bostadsbolag befinner sig i en ny verklighet där de får jobba för att locka hyresgäster. När hushållens reallöner börjar återhämta sig kommer efterfrågan att öka igen på nya bostäder. Sammantaget kommer vi nog att se ett fortsatt lågt bostadsbyggande i Sverige de kommande åren till följd av lägre befolkningstillväxt trots en förbättrad ekonomisk utveckling. I Umeå är befolkningsprognosen glädjande

fortsatt positiv med en tillväxt, men inte i samma omfattning som den senaste tioårsperioden.

Vi har som Umeås allmännyttiga bostadsbolag ett viktigt ansvar för att vara med och utveckla Umeå. För oss på Bostaden är det en självklarhet att arbeta långsiktigt för en hållbar samhälls- och boendeutveckling. Vi kommer att göra vad vi förmår utifrån målsättningen att medborgarna ska uppfatta oss som en betydelsefull aktör för utvecklingen av ett attraktivt hållbart växande Umeå. I de ekonomiska förhållanden vi befinner oss i nu är Bostaden ett företag som klarar konjunkturedgångar 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 fortsatt som låga. Det är glädjande att konstatera att Bostadens framgångsrika utveckling fortsätter trots tuffa omvärldsfaktorer. Bolaget har fortsatt att utvecklas i enlighet med vår affärsplan men dock har ingen nyproduktion startat under året. Däremot har planering för en nyproduktion pågått under året som kommer att startas under våren 2026. Framtidens bostäder är i huvudsak de bostäder som redan finns och där har vi haft utrymme att satsa på underhåll, större ombyggnationer och trygghets- skapande åtgärder vilket ger förutsättning för ett socialt hållbart boende med ökad trivsel hos våra hyresgäster. Våra duktiga medarbetare har under året fortsatt det viktiga arbetet med att skapa förutsättningar för gemenskap genom att ordna integrations- och aktivitetsplatser samt forma attraktiva och sociala mötesplatser i våra områden. Vi vill bidra med glädje, gemenskap och trygghet i våra bostads- områden. Jag är övertygad om att trygga bostadsområden är en av de viktigaste faktorerna för ett växande Umeå.



Hyresgäster som mår bra och trivs bidrar till en hållbar samhällsutveckling och tillväxt i Umeå.

Vårt kontinuerliga arbete med att minska klimatavtrycket för kommande generationer har fortsatt under året med ett antal framgångsrika projekt och åtgärder. Vårt fokus har varit att påskynda en omställning mot en cirkulär ekonomi. Dagens linjära materialflöden bidrar i hög grad till negativ klimat- och miljöpåverkan. Vi strävar efter cirkulära flöden, där material används och återanvänds på ett hållbart sätt. Vi har även fortsatt vårt framgångsrika arbete med att minska vår energianvändning och tagit ytterligare steg mot en fossilfri fordonsflotta.

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. Det är

också viktigt att fortsätta att samverka med övriga kommunala bolag och samarbetspartners för att lyckas med omställningen.

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 framförallt 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 femte året i rad. Det är tillsammans med hyresgästerna som vi kan utveckla Bostaden till en ännu tryggare- och uppskattad hyresvärd. Våra bästa ambassadörer är våra hyresgäster.

Våra bostadsområden

Bostaden har totalt 16 156 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 Centrum	343	32
6 Ersmark	24	
7 Fridhem	75	1
8 Grisbacka	40	2
9 Grubbe	6	1
10 Haga	237	3
11 Holmsund	665	15
12 Lilljansberget	755	1
13 Marieberg	448	2
14 Mariedal	6	1
15 Mariehem	151	11
16 Nydalahöjd	1 248	4
17 Obbola	194	2
18 Röbäck	162	
19 Sandahöjd	208	5
20 Sandbacka	143	2
21 Sävar	117	
22 Tomtebo	421	6
23 Tunnelbacken	790	7
24 Umedalen	661	5
25 Väst på stan	468	7
26 Västerhiske	77	1
27 Västra Ersboda	314	9
28 Västteg	363	3
29 Älidhem	4 521	20
30 Älidhöjd	241	1
31 Öbacka	803	8
32 Öst på stan	503	9
33 Östra Ersboda	869	7
Summa	16 156	188

Nyproduktion

Östra Ersboda,
Törelvägen
Antal lägenheter: 46

Ombyggnation

Väst på stan
(Hemgården)

Ombyggnad av
vård- och omsorgs-
boende

Antal lägenheter
seniorboende: 32

Antal lägenheter
övrigt: 44

Renoveringar

Böleäng
84 lgh

Bullmark
13 lgh

Västra Ersboda
117 lgh

Nydalahöjd
76 lgh

Röbäck
136 lgh

Sävar
28 lgh



Om Bostaden, vårt uppdrag och arbetssätt



Bostaden är ett allmännyttigt bostadsbolag som bygger ett bättre Umeå genom hållbar samhälls- och boendeutveckling. Vår resa inleddes redan 1953 och den fortsätter genom vårt dagliga och långsiktiga ansvarstagande. Vi är i dag 190 anställda och äger och förvaltar 16 156 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

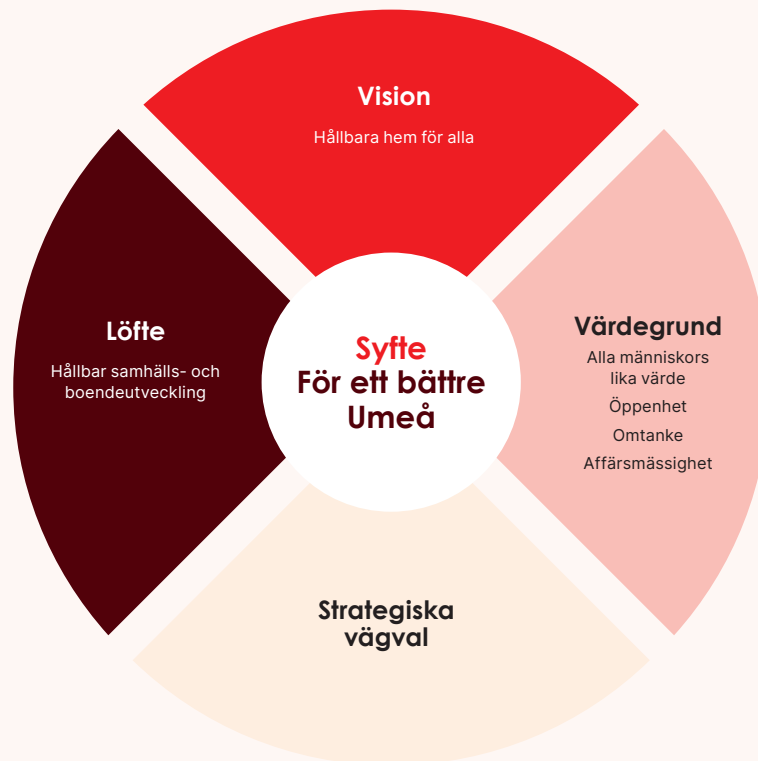
Som allmännyttigt bolag innefattar social hållbarhet att bidra till att människor kan leva ett gott liv och att samhället hålls samman. Boendet är centralt i livet och därför vill vi kunna erbjuda ett socialt hållbart boende för alla. Som huvudsakliga mål med vårt hållbarhetsarbete inkluderas social 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 boendeinflytande via exempelvis hyresgäststyrkt 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 för 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

Möten med hyresgäster och umeåbor ligger oss varmt om hjärtat och under 2025 träffade vi ett stort antal hyresgäster och umeåbor. Vid våra synpunktträffar har vi samlat in värdefulla synpunkter om boendemiljön. Våra områdesdagar och deltagande i externa evenemang har också skapat goda möjligheter till dialog och gett oss viktiga insikter som bidrar till att vi kan anpassa delar av verksamheten utifrån målgruppens behov och förväntningar.

Arbetet med att möta seniorer har fortsatt genom deltagande på seniormässan på Nolia, Måndagsfika på Seniortorget

samt genom samarbeten kring aktiviteter såsom Seniorbiljard, Gå-fotboll och Gå-innebandy. Syftet är att stärka gemenskapen och förebygga ofrivillig ensamhet.

Vi har fortsatt arbetet med att minska antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder. Under 2025 har vi återtagit 110 sådana hyreskontrakt.

Årets kundundersökning hade en svarsfrekvens på 58,1 procent och våra hyresgäster gav oss återigen ett mycket fint betyg. Vårt serviceindex ökade med 0,9 procent och uppmättes till 87,6 procent, vilket är det högsta uppmätta värdet för Bostadens del. Vi är mycket stolta över detta resultat som för femte året

i rad gav oss vinst i fastighetsbranschens pris "Kundkristallen" i kategorin "Högsta serviceindex". Vårt NKI – nöjd kundindex – höjdes från 74 till 76 procent och detta visar att våra hyresgäster är fortsatt nöjda med oss som hyresvärd.

Den årliga varumärkesundersökningen visar att Bostaden fortsatt har ett mycket starkt varumärke. 67 procent av umeåborna är positiva till varumärket vilket är ett starkt resultat som talar om för oss att Bostaden, trots en osäker marknad, behåller positionen som regionens ledande bostadsbolag.

Hyresgästen i fokus – för ett bättre Umeå

2025 har präglats av ett stort engagemang i mötet med hyresgäster och umeåbor samt av flera nya samarbeten som stärker Bostadens förutsättningar att bidra till Umeås utveckling. Med hyresgästen i fokus har dialog, närvaro och lyhördhet varit vägledande principer i vårt arbete. Våra hyresgäster och umeåborna upplever Bostaden som ett kundnära bostadsbolag. Genom ett ödmjukt och lyssnande förhållningssätt har vi kunnat möta året med ett gott resultat.

Ett fortsatt starkt varumärke

Bostaden arbetar aktivt med att synliggöra och kommunicera de insatser och aktiviteter som bidrar till ett hållbart och attraktivt Umeå. Arbetet med varumärkesutveckling har fortsatt under året och bidragit till ett ökat kundvärde för våra hyresgäster.

Den årliga varumärkesundersökningen, som genomfördes vid tre tillfällen under året, visar att Bostaden även fortsatt har ett mycket starkt varumärke. 67 procent av umeåborna



Strategiska vägval

- Bedriva omvärldsbevakning och visa bra saker som vi gör för ett bättre Umeå
- Engagera hyresgästerna och bygga goda relationer genom ett hyresgästnära arbetssätt och dialog
- Driva utveckling och anpassa Bostaden till förändrade digitala möjligheter och kundbehov
- Verka för samhällsnyttiga flyttkedjor

Operativa mål

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



är positiva till varumärket och resultatet talar om för oss att Bostaden, trots en osäker marknad, behåller sin position som regionens ledande bostadsbolag.

Hyresgästernas åsikter och betyg

Årets kundundersökning som genomfördes under hösten hade en svarsfrekvens på 58,1 procent. Våra hyresgäster gav oss återigen ett högt betyg. Vi slår branschmedelvärdet i ett flertal index och vårt serviceindex, som handlar om hur våra hyresgäster upplever vår dagliga service och förvaltning, ökade med 0,9 procentenheter och uppmättes till 87,6 procent. Detta är det högsta uppmätta värdet för Bostadens del och vi är mycket stolta över resultatet som ger oss bekräftelse på att våra hyresgäster upplever att det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt att de får den felhjälpande service de efterfrågar. Det höga resultatet gav oss för femte året i rad vinst i fastighetsbranschens pris "Kundkristallen" i kategorin "Högsta serviceindex".

Vårt NKI – nöjd kundindex – höjdes från 74 till 76 procent och även detta resultat visar att våra hyresgäster är fortsatt nöjda med oss som hyresvärd.

Dialog och engagemang med målgruppen seniorer

Målgruppen seniorer är fortsatt högt prioriterad, inte minst eftersom andelen äldre i Umeå ökar och Bostaden har ett viktigt ansvar i bostadsförsörjningen. För oss är det betydelsefullt att möta seniorer i dialog och ta del av deras frågor, tankar och behov. Vid våra arrangemang uppstår många samtal, och även efteråt får vi ta emot ett stort antal telefonsamtal och mejl. Seniorer är en målgrupp med behov av tydlig information för att kunna planera sitt framtida boende.

Under året har vi fortsatt vårt samarbete med Umeå kommuns Seniortorget och genomfört två uppskattade föreläsningar under namnet "Måndagsmingel med Bostaden". Vi deltog även på Seniormässan på Nolia, där vi mötte många engagerade, nyfikna och förväntansfulla seniorer.

Ökad rörelseglädje med en ny Fritidsbank på Ersboda

Bostaden och Fritidsbanken har under året utvecklat samarbetet och startade, i ett stort samverkansprojekt, upp en popup-butik på Bostadens mark på Spanngränd, Ersboda.

I brist på lediga lokaler hjälpte 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 människor i 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.

Genom den nya popup-butiken nåddes en helt ny målgrupp och gjorde 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.

Vinterglädje tillsammans med Bostaden

Bostaden är mer än ett bostadsbolag – vi är samhällsbyggare som vill bidra till glädje, gemenskap och trygghet i våra bostadsområden. Under vintern skapade vi mötesplatser för hyresgäster och umeåbor i alla åldrar. Tillsammans med våra samarbetspartners fyllde vi dem med aktiviteter och värme.

Under namnet "Vinterglädje" arrangerades flera uppskattade aktiviteter. Över 600 deltagare samlades till skridskodisco på Ålidhem och Umedalen i samarbete med Umedalens IF Bandy, med musik, discoljus och roliga aktiviteter både på och utanför isen. Tillsammans med



TTGU (Tough Training Group Umeå) genomfördes även en vinteraktivitetsdag på Ersboda där omkring 100 personer fick prova skridskor, längdskidor, pulka och skidskytte. Många barn fick för första gången prova på att åka skridskor eller skidor. Fritidsbanken lånade ut utrustning och engagerade ledare fanns på plats och hjälpte till.

På sportlovet möttes hyresgäster och Holmsundsbor på Solskenets lekpark för gemensamma aktiviteter, fika och kreativt snöskulpturbygge. Samtal med boende som bott i området över 50 år vittnade om hur gemenskap och omtanke mellan grannar skapar en stark känsla av trygghet.

Det är just detta vinterglädje handlar om för oss på Bostaden – att skapa möten som stärker sammanhållningen och bidrar till trygga, levande och inkluderande bostadsområden.

Sommarglädje och nya samarbeten

En nyhet bland årets samarbeten är satsningen ”Sommarglädje tillsammans med Bostaden”, som genomfördes tillsammans med våra samarbetspartners. Temat för Sommarglädje var ”street”, ett medvetet val för att möta barn och ungdomar i deras vardagsmiljöer. I dialog med polisen såg vi tydligt värdet av att sänka trösklarna för deltagande och att flytta ut verksamheten till barnens och ungdomarnas närmiljö. Aktiviteterna bestod av bland annat streetfotboll, streetbasket, streettennis, lekar och orientering samt möjlighet att delta i sommarläger.

Aktiviteterna arrangerades både dag- och kvällstid, vilket bidrog till levande och trygga bostadsområden under hela sommaren. Genom satsningen fylldes bostadsområdena, främst Ersboda och Ålidhem, med närmare 200 aktiviteter för cirka 3 000 barn och ungdomar. Satsningen skapade mötesplatser under sommaren och bidrog till ökad rörelse, gemenskap och trygghet i områdena.

Under året har vi även etablerat nya samarbeten, med IKSU Rugby och Umeå Tennisklubb, i syfte att bredda våra samarbetsföreningar och inkludera fler barn och unga i idrottsverksamhet.

Områdesdagar

Under året har vi arrangerat fyra områdesdagar. Traditionen att tillsammans fira nationaldagen på vår områdesdag på Ålidhem som GUIF arrangerar fortsätter. Här träffas ung som gammal och många av våra samarbetspartners deltar med en mängd roliga aktiviteter. I augusti hade vi som tidigare år även områdesdagar på Umedalen i samarbete med Umedalens IF, på Ersboda i samarbete med Ersboda SK samt i Holmsund på Sandviksdagen där vi träffade hyresgäster från Holmsund och Obbola.



För våra hyresgästers trivsel har vi bland annat arbetat med:

- Ökade ronderingar och kontroller av trapphus, soprum, och gemensamma utrymmen.
- Kundnära underhåll som målning och uppfräschning av gemensamma utrymmen.
- Utökad städfrekvensen där det behövs.
- Underhåll och skötsel av utomhusmiljöerna.
- Belyst mörka passager och andra platser, förbättrat belysning i källare med mera.
- Gjort förbättringar av mötesplatser och lekplatser.
- Lyssnat på barnens önskemål vid planering av ny lekplats på Ersboda.
- Fortsatt vårt pågående arbete med organisation, bemötande och tillgänglighet.



- Genomfört trygghetsvandringar och synpunktenträffar.
- Kontinuerlig dialog med Umeå kommun och polisen kring samordning och trygghetsåtgärder i våra områden.
- Utbildat personalen i och arbetat med Huskurage 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.

Fortsatt goda resultat gällande insatser för rättvisare uthyrning

Arbetet med att minska antalet bostäder som hyrs ut på felaktiga grunder fortsätter med goda resultat. Under året

har vi återtagit 110 hyreskontrakt. Av dessa avser 22 olovlig andrahandsuthyrning, 82 studentprövningar och 6 där lägenheten har övergivits.

Vi ser en glädjande utveckling där andelen behöriga studenter i våra studentbostäder har ökat. Av de hyresgäster som sägs upp med anledning av en studentprövning kan vi även se att tiden som passerat sedan hyresgästens senaste godkända studieresultat minskat jämfört med tidigare.

Vad gäller olovlig andrahandsuthyrning ser vi att andelen uppenbara fall har minskat, men olovlig andrahandsuthyrning förekommer fortfarande.

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.

Förändringar gällande intresseanmälan och publicering av lediga lägenheter

För att göra det enklare och tydligare för personer som aktivt söker hyreslägenhet hos Bostaden införde vi nya regler för intresseanmälan och publicering av lediga lägenheter. Syftet är att ge fler möjlighet och att de snabbare ska kunna hitta ett hem genom att vi tydliggör reglerna kring erbjudanden och intresseanmälningar.

Publiceringstiden på vår webbplats förlängdes från en till tre arbetsdagar, vilket ger kunden mer tid att se och reagera på lediga lägenheter. Som bostadssökande kan man tacka nej till maximalt fem lägenheter under en period på sex månader, vilket uppmuntrar till snabba och aktiva svar.

Möten med studenter

I september hälsade vi årets nya och återkommande studenter varmt välkomna till Umeå och universitetet. I november deltog vi på välkomstmässan för blivande universitetsstudenter, där gymnasieelever från hela Norrland besökte universitetet. Bostaden visade exempel på hur det är att bo som student i Umeå. Tillsammans med Umeå studentkår byggde vi även i år ett studentrum i skala 1:1. Rummet blev mycket uppskattat och välbesökt, och här visade vi de möbler som finns i våra enkelrum i korridorer. Många besökare passade också på att skriva in sig i vår bostadskö.

Vi visar effekten av vårt arbete

Under året ville vi ge umeåborna en inblick i olika delar av Bostadens verksamhet. Vi producerade tre filmer – och började med våra fantastiska sommarjobbare, som bidrar till att verksamheten rullar på även när många av oss är på semester. Varje år välkomnar vi över hundra sommarjobbare i olika roller – från att rensa blomlådor till att sköta om våra fastigheter. För många är det första steget in i arbetslivet, och början på en längre karriär. Det är ett ansvar vi på Bostaden tar på stort allvar – att ge unga chansen att växa, utvecklas och bidra.

Nästa film fokuserade på förbättringar i utemiljön. En ny lekplats där barn – och unga möts, en pergola som bjuder in till samtal, en tidigare mörk stig som nu lyser upp vägen hem. Små förändringar – men med stor betydelse för tryggheten och gemenskapen i våra kvarter. Bakom dessa förbättringar finns en gemensam kraft: våra hyresgäster.

Genom dialog i vardagen, synpunktsträffar och vår årliga hyresgästundersökning fångar vi upp idéer, behov och önskemål. Tillsammans omvandlar vi dem till konkreta insatser som gör skillnad i vardagen. Att vi finns nära, mitt i våra bostadsområden, gör det lättare att lyssna och agera.

Under hösten ville vi poängtera vikten av att ta hand om det vi redan har och visa exempel på hur vi gör det. Vi ville visa att Bostaden är en aktiv samhällsbyggare och trygg hyresvärd. Tillväxt handlar inte bara om att bygga nytt. Det handlar lika mycket om att vårda det vi redan har: våra hus, gårdar och hyresgäster. Det gjorde vi genom att lyfta vår fastighetsutveckling. Varje år genomför de hundratals projekt runt om i Umeå. Från badrumsrenoveringar till takbyten – deras arbete gör skillnad i människors vardag och bidrar till ett levande och tryggt Umeå. Exempel på detta är den varsamma renovering av sekelskifteshuset på Pilgatan, som återställt husets forna charm och glans, och projektet där AI används för att styra värmen i lägenheterna, vilket både sparar energi och ökar komforten för hyresgästerna.



Nådde vi målen för Hyresgäster och marknad?

Andel umeåbor som är positiva till Bostaden

En ökning från 61 till 67 procent. Bostaden behåller sin position som det mest kända och positivt uppfattade bostadsbolaget i regionen.

Mål 2025: ≥ 70 %

Resultat: 67 %

Nöjd Kundindex

Vårt NKI – nöjd kundindex – har ökat med två procent och det visar att våra hyresgäster är fortsatt nöjda med oss som hyresvärd.

Mål 2025: ≥ 73 %

Resultat: 76 %

Serviceindex (%)

Serviceindex handlar om hur våra hyresgäster bedömer och upplever vår dagliga service och förvaltning. Vårt serviceindex ökade med 0,9 procent och uppmättes till 87,6 procent vilket är det högsta uppmätta värdet för Bostadens del.

Mål 2025: ≥ 83 %

Resultat: 87,6 %

Omvandla analoga processer till digitala för att effektivisera och förbättra kundupplevelse

Under året har ett antal analoga processer omvandlats till digitala där det mest betydelsefulla är ett CRM-system som implementerats för att kvalitetssäkra våra kundärenden.

Mål 2025: ≥ 3 st

Resultat: 3 st

Hållbarhet och samhälle



Året i korthet

Bostaden bidrar till ett mer hållbart och inkluderande Umeå. Med 16 156 lägenheter tar vi ansvar för stadsutveckling som gagnar både människor och miljö. Under 2025 har vi fortsatt utveckla våra insatser för att främja hållbar tillväxt, social sammanhållning och klimatneutralitet. Vi har förstärkt arbetet med biologisk mångfald och hållbara utemiljöer, utbildat personal och ökat resurserna för klimat, säkerhet och sociala frågor. Fler lägenheter har skapats inom vårt befintliga bestånd och nya bostäder planeras med låg klimatpåverkan.

Sociala initiativ, som trygghetsvandringar och samarbeten med lokala föreningar, stärker gemenskap, trygghet och integration. Vi underlättar

också hållbara transportval för hyresgästerna genom delningspooler, cykelservicestationer och kommande pilotprojekt med laddkluster.

Vårt hållbarhetsarbete omfattar även cirkulär ekonomi och återbruk. Bygghandeln Bygg-återbruket har sålt 233 ton material, och ABC Umeå har ökat sin medlemsbas och resurser för att stödja cirkulära byggprocesser. Under tre Återbruksdagar på Historiegränd fick möbler och vitvaror nytt liv hos flera hundra besökare.

Bostaden fortsätter att arbeta med sociala projekt och integration, exempelvis SFI-orientering, spontana idrottsaktiviteter för unga, sommarläger, läxhjälp och gå-innebandy för seniorer. Vi prioriterar trygghet och säkerhet genom samverkan med kommun,

polis och hyresgäster, samt genom systematiska besiktningar och ökade resursinsatser i brand- och säkerhetsfrågor samt bosocial samordning.

Vi arbetar även aktivt mot våld i nära relationer genom samarbete med Huskurge och utbildning av personal, och markerade FN:s Orange Day genom att lysa upp vårt huvudkontor på Moritzska gården, i orange.

Sammanfattningsvis har 2025 präglats av målmedvetet arbete inom hållbarhet, social inkludering, klimat och trygghet – med fokus på långsiktig samhällsnytta och ökad livskvalitet för våra hyresgäster och Umeås invånare.



Strategiska vägval

- Minska den negativa klimat- och miljöpåverkan från renovering, drift och förvaltning och nyproduktion av våra fastigheter
- Minska risker med ett förändrat klimat för fastigheter och förvaltning
- Utveckla förvaltning, ROT och nyproduktion mot en cirkulär ekonomi
- Verka för integration och mot segregation
- Utveckla trygga, säkra områden, byggnader och hem för våra hyresgäster
- Öka kunskap, förståelse och delaktighet hos medarbetarna för Bostadens hållbara utveckling
- I samarbetet med andra aktörer och intressenter bidra till ett hållbart och robust samhälle
- Motverka kriminalitet och korruption

Operativa mål

- Antal integrationsskapande åtgärder per år
- Trygghetsindex (%)
- Energianvändning per kvm
- Minska fossila utsläpp årligen, interna transporter (%)
- Klimatsmart boende, antal aktiviteter per år
- Genom aktiva val minska CO2e ton per år
- Antal återvunna felaktiga kontrakt per år
- Andel entreprenörer som följer lagar och avtal så att ingen arbetslivskriminalitet förekommer vid Bostadens nyproduktion och ROT-projekt (%)

Bostaden arbetar för ett bättre Umeå

Som allmännyttigt bostadsbolag, med 16 156 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.



Vårt bidrag till Umeå kommuns övergripande mål

Under året har vi på flera sätt arbetat för att bidra till Umeå kommuns övergripande inriktningsmål, med särskilt fokus på de mål som anges i våra ägardirektiv.

För att stödja målet om hållbar tillväxt (mål 1) har vi fortsatt utveckla vår förvaltning med fokus på biologisk mångfald och hållbara utemiljöer. Parallellt har vi genomfört utbildningsinsatser för personalen och förstärkt arbetet med att minska klimatpåverkan, bland annat genom att öka resurserna för klimat, säkerhet och sociala frågor. Vi har

även skapat fler lägenheter inom vårt befintliga bestånd i samband med större renoveringar och projekterat för nya bostäder med låg klimatpåverkan.

För att bidra till målet om att Umeå ska växa hållbart utan utsatta områden (mål 2) har vi satsat på sociala initiativ såsom trygghetsvandringar, pilotprojekt med grannsamverkan samt samarbeten med lokala föreningar, bland annat SFI-orientering och gå-innebandy. Dessa insatser stärker gemenskapen, ökar tryggheten och motverkar segregation – faktorer som är avgörande för ett inkluderande och hållbart samhälle.



När det gäller målet om ett klimatneutralt Umeå till 2040 (mål 4) har vi fortsatt arbetet med energieffektivisering i vårt befintliga bestånd och tagit ytterligare steg mot en fossilfri fordonsflotta. Vi har också underlättat för våra hyresgäster att välja hållbara transportalternativ genom utökade delningspooler och cykelservicestationer.

Sammantaget bidrar dessa insatser till minskade utsläpp och påskyndar omställningen mot ett klimatneutralt Umeå.

Genom vårt målmedvetna arbete inom dessa områden stärker vi vår roll som samhällsbyggare i samverkan med

andra aktörer och tar ansvar för att Umeå blir en ännu bättre och mer hållbar stad för alla invånare.

Samverkan för en hållbar tillväxt

Vi är engagerade i en rad samarbeten och projekt som stödjer Umeå kommuns inriktningsmål, med särskilt fokus på cirkulär ekonomi, trygghet, hållbarhet och socialt ansvar. Exempel på aktiviteter är bland annat utvecklingen av ABC Umeå för cirkulärt byggande, trygghetsvandringar i bostadsområden, bilpool på Ålidhem för hållbart resande samt deltagande i stadsdelslyft som stärker lokalsamhället.

Bostaden arbetar även med klimatfärdplanen för Umeå, projekt inom återbruk av byggmaterial och är aktiv partner i arbetsgrupper som driver miljö- och klimatfrågor. Vi bidrar dessutom till ungdomars sysselsättning genom feriearbete, främjar integration och deltar i affärsnätverk för att identifiera faktorer som främjar hållbar tillväxt. Samarbetet sker med flera aktörer, bland annat Umeå kommun, andra fastighetsägare, universitet, företag och idrottsföreningar. Bostaden tar olika roller utifrån projektens behov – från styrelsemedlem till arbetsgivare och initiativtagare – och samtliga insatser är kopplade till långsiktig hållbarhet, ökad trygghet och stadens attraktionskraft.

Vi ser samverkan med både lokala och nationella aktörer som avgörande för att lyckas med omställningen till cirkulär ekonomi och för Umeås utveckling mot hållbar tillväxt. Detta är särskilt viktigt för att bevara den höga tilliten och tryggheten som kännetecknar staden och stärker dess attraktionskraft. Under året har vi initierat nya projekt och samarbeten samtidigt som vi fortsatt driva de samarbeten som är mest betydelsefulla för vår verksamhet och stadens långsiktiga utveckling.

Nya direktiv om hållbarhetsredovisning

Under året har vi tillsammans med de andra bolagen inom Umeå kommunkoncern arbetat med att förbättra rapportering av hållbarhetsfrågor.

Målet med den förbättrade rapporteringen är att visa de viktigaste hållbarhetsfrågorna Umeå kommunföretag har gemensamt. Arbetet har landat i tio standarder enligt ESRS som kommunbolagen kommer att arbeta prioriterat med. Vi kommer i dagsläget inte att omfattas av rapporteringslagstiftningen CSRD, då bolagen tillsammans inom Umeå kommunkoncern inte uppnår tröskelvärdena för omsättning och antal anställda.

Mot bakgrund av det omfattande arbete som redan genomförts och möjligheten att skapa en mer strukturerad och gemensam syn på väsentliga hållbarhetsfrågor, samt att följa utvecklingen på en konsoliderad nivå, fortsätter arbetet med att ta fram underlag för rapportering med

influenser av CSRD. Totalt kommer vi att behöva arbeta med åtta standarder. Standarderna vi kommer omfattas av är: E1 Klimatförändringar, E4 Biologisk mångfald och ekosystem, E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi, S1 Den egna arbetskraften, S2 Arbetstagare i värdekedjan, S3 Påverkade samhällen, S4 Konsumenter och slutanvändare samt G1 Ansvarsfullt företagande.

Bostadens hållbarhetsstrategi

Den hållbarhetsstrategi som antogs av styrelsen i november 2021 är fortsatt relevant och bekräftas genom det fortsatta arbetet med utvecklad rapportering i enlighet med CSRD.

Vårt arbete med social hållbarhet fortsätter med fokus på att skapa en miljö där våra hyresgäster trivs och ges möjlighet att leva ett gott liv. För att uppnå detta prioriterar vi att stärka tryggheten, motverka segregation, främja integration samt utveckla attraktiva och inkluderande mötesplatser. Dessa insatser följs upp kontinuerligt för att säkerställa effekt och relevans över tid.

Inom ekologisk hållbarhet är vårt fokus att påskynda omställningen mot en cirkulär ekonomi. Dagens linjära materialflöden, som illustreras i bilden nedan, bidrar i hög grad till negativ klimat- och miljöpåverkan. För att minska denna påverkan arbetar vi aktivt med att omforma ekonomin mot cirkulära flöden, där material används och återanvänds på ett hållbart sätt. Framtida rapportering och uppföljning kommer att ge en tydlig bild av våra framsteg inom detta område och möjliggöra kontinuerlig förbättring.

ABC Umeå

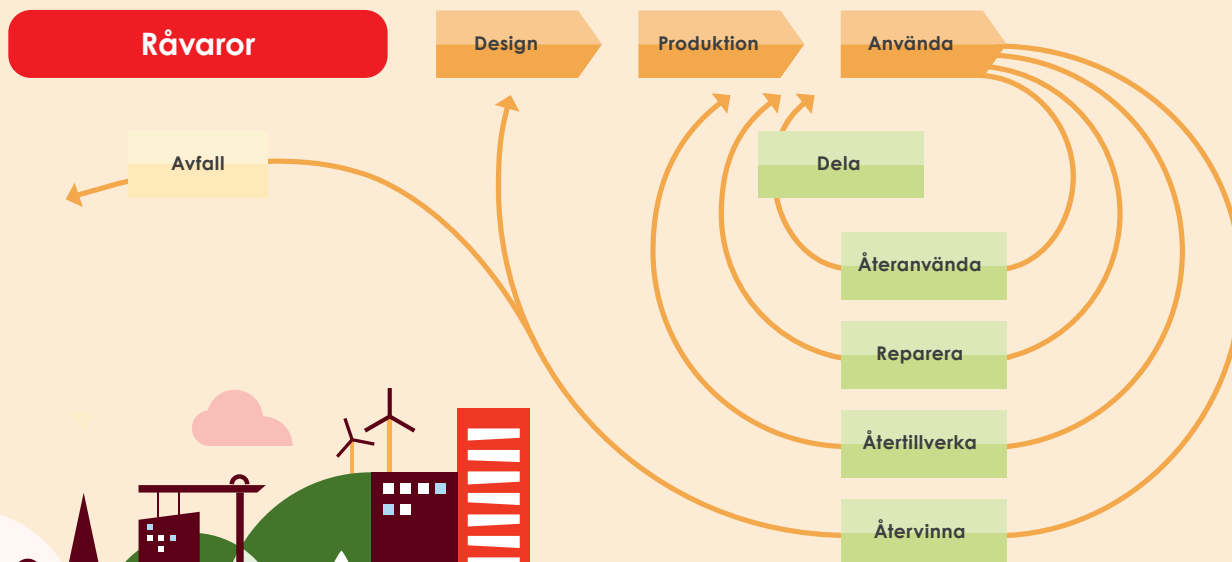
Under året har bygghandeln Byggåterbruket, som invigdes i januari 2025, sålt 233 ton byggmaterial. Detta är ett viktigt steg för att minska behovet av nya resurser och sänka klimatavtrycket från byggsektorn. Insatsen främjar cirkulära materialflöden och inspirerar fler aktörer inom branschen att se värdet i att återbruka material som annars skulle ha gått till spillo.

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



Under 2025 har fler aktörer anslutit sig, och totalt består den ekonomiska föreningen nu av 22 medlemmar och partners som tillsammans arbetar för att öka den cirkulära förmågan inom byggsektorn i Umeå. ABC Umeå har dessutom tillfört extra resurser för att ytterligare accelerera arbetet. Den ökade medlemsbasen och de nya resurserna ger föreningen bättre möjligheter att stödja innovation och utveckling av cirkulära byggprocesser i regionen. Detta stärker samarbetet mellan olika aktörer och bidrar till att fler projekt kan genomföras med fokus på återbruk.

Återbruksdag

I samband med våra större renoveringsprojekt på Ålidhem, där studentkorridorsrum omvandlas till lägenheter, har vi fortsatt arrangera de mycket uppskattade Återbruksdagarna. Studentkorridorsrummen har tidigare hyrts ut möblerade sedan husen byggdes på 1960-talet. När rummen nu konverteras till omöblerade lägenheter blir många inventarier, såsom bokhyllor, hurtsar, sängar, fåtöljer och skrivbord, över. Istället för att slängas skänks dessa möbler till allmänheten.

Under året har vi även skänkt vitvaror och husgeråd, som har varit mycket efterfrågade. Totalt arrangerades tre återbruksdagar på Historiegränd, samtliga med stor uppslutning och flera hundra besökare. Många köade redan två timmar innan insläpp, vilket tydligt visar att initiativet är uppskattat och att behovet och intresset för återbruk bara ökar.

Våra klimatmål

Vi har flera olika klimatmål att förhålla oss till. De återfinns bland annat i våra ägardirektiv, Allmännyttans klimatinitiativ samt i Umeås klimatfärdplan.

Under året har vi arbetat med att utifrån dessa ta fram nya mål som ska hjälpa oss att fatta bättre beslut och accelerera omställningsarbetet. I vår nya affärsplan som gäller för 2026 - 2030 har vi ett övergripande mål om att minska vår totala klimatpåverkan med i genomsnitt 6,7 procent per år.

För att följa upp vår klimatpåverkan beräknar vi dessa enligt GHG-protokollet. Vi beräknar scope 1, 2 och 3. Det innebär att vi beräknar vår klimatpåverkan från hela värdekedjan 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.

Uppföljning av våra klimatmål utvecklas i takt med att vi får bättre data och utvecklar våra beräkningsmetoder.

Biologisk mångfald

Biologisk mångfald innebär en miljö med många olika naturtyper, arter och stor genetisk variation inom arterna. Under året har vår personal genomgått utbildning och arbetar nu systematiskt med att skapa ytor som främjar biologisk mångfald i våra bostadsområden. Vi fortsätter att årligen identifiera och utveckla nya ytor samt underhålla befintliga sommarängar. De områden som hittills har tillskapats har uppskattats av både växter, djur och människor. Vi ser det som en självklar del av arbetet med att utveckla attraktiva och hållbara utemiljöer och kommer att fortsätta satsningarna framöver.

Team Green

Inom Umeå Kommunföretag AB (UKF) har en arbetsgrupp, Team Green, bildats med deltagande från koncernens helägda dotterbolag, där Bostaden ingår. Syftet med gruppen är att öka omställningstakten och minska klimatpåverkan genom samarbete kring praktiska frågor i det koncerngemensamma klimatarbetet.

Under året har arbetsgruppen särskilt fokuserat på att införa riktlinjer för tjänsteresor samt ta fram en koncerngemensam riktlinje för klimat- och miljökrav på arbetsmaskiner. Dessa insatser bidrar till att skapa en mer hållbar verksamhet och stärker koncernens arbete med att minska klimatpåverkan på ett samordnat och effektivt sätt.

Hållbarhet i upphandlingar

Utöver de standardkrav som gäller vid våra upphandlingar ställer vi även specifika miljökrav, exempelvis miljöklass på fordon, krav på innehåll i städkemikalier samt materialsortering.

I nyproduktionsprojektet Töreln har vi bland annat ställt krav på EPDer (miljövarudeklarationer), begränsningar för klimatpåverkan från grundläggningen samt processer för bättre materialval. För större renoveringsprojekt, såsom Hemgården (Sandåkern 4) och Historiegränd (Preceptorn), har vi kravställt att så mycket material som möjligt ska återbrukas.

Inom social hållbarhet inkluderar vissa upphandlingar krav på att personer utanför arbetsmarknaden ska få möjlighet till praktik eller arbetsträning, med potential till anställning. Under året har vi ställt krav på en plats för arbetsträning och en plats för praktik. Båda kraven har uppfyllts och i ett av avtalen ledde arbetsträningen till en anställning.

Främjande av ett hållbart resande

Att främja hållbart resande i våra hyresgästers vardag kräver ett medvetet arbete för att möjliggöra nya vanor.



För Bostaden innebär detta strategiska mobilitetsåtgärder som medför nya investeringsbehov. Dessa är viktiga för vårt bidrag till Umeå kommuns övergripande mål samt för Allmännyttans klimatinitiativ. På sikt finns även potential för en mer resurseffektiv markanvändning, där ytor som idag domineras av bilparkeringar kan omvandlas till hållbara och kostnadseffektiva alternativ.

För att stödja arbetet togs en Mobilitetsplan fram 2024 och under 2025 har planen fortsatt att ligga till grund för våra insatser. Nedan beskrivs de ingående delarna i mobilitetsplanen och vad som genomförts under året.

Vi har genomfört en standardhöjning och strukturförbättring av cykelparkeringarna. Under året har pilotprojekt genomförts på Ålidhem och Tomtebo, där bland annat skärmtak återbrukats. Renovering av ytterligare cirka 30 cykelrum planeras under kommande år. Vi har även utvärderat och justerat cykelservicestationen som byggdes 2024 samt fört dialog med Umeå kommun om samverkan kring flera cykelservicestationer. Ytterligare servicestationer planeras under de kommande åren. En förstudie gällande pilotprojekt för fasta cykelparkeringsplatser på Ålidhem och Öbacka har påbörjats och konceptet planeras att färdigställas under 2026.

Delade fordon

Under året har vi kontinuerligt följt upp och utvärderat delningspoolen. En ny låsfunktion via delningspoolens app har införts för att minska arbetsbelastningen för kvartersvärdar och underlätta tillträdet för hyresgästerna. Efter installation planeras poolen att öppnas för alla hyresgäster. Året inleddes med en ny bilpoolsleverantör, och Ålidhems bilpool utökades med ytterligare ett fordon. Vi har även tecknat ett nytt samverkansavtal med en annan fastighetsägare. Ytterligare bilpooler planeras och integreras i samband med utbyggnaden av laddinfrastruktur samt vid större ombyggnads- och nyproduktionsprojekt.

För att utöka vårt erbjudande av laddlösningar har en helhetsöversyn genomförts. Den har bland annat omfattat val av leverantör, installationsutförande samt hänsyn till brandskydd, elsäkerhet, effektanvändning, hyresgästernas behov, prognoser om ökande elbilsantal och ekonomiska aspekter.

Ett pilotprojekt inleddes under 2025 där principen är att laddboxar inte längre installeras enskilt, utan flera laddplatser etableras samtidigt i så kallade laddkluster. Installation av laddkluster planeras inom cirka tio fastigheter eller områden under 2026.



Även i våra byggprojekt kopplade till nyproduktion fokuserar vi på åtgärder som främjar ett hållbart resande. Mobilitetserbjudandet anpassas utifrån projektets och platsens förutsättningar.

I ett pågående projekt på Hemgården planeras bland annat invändig cykelservicestation, laddplatser för elbilar samt bilpool med två bilar.

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 spelar en viktig roll i arbetet med att stärka delaktighet, gemenskap och trygghet bland våra hyresgäster och umeåbor. Målsättningen är att sänka trösklarna till meningsfull fritid, öka rörelseglädjen och skapa fler mötesplatser i våra bostadsområden.

Integration, kultur och inkludering

Samarbeten som främjar integration och kultur är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. Under 2025 har vi fortsatt

stötta SFI-orientering i Gamliaskogen, ett uppskattat initiativ som arrangeras av Umeå Orienteringsklubb. 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 även främjat social hållbarhet genom samarbete med kulturföreningen Littfest, med målet att skapa kulturella mötesplatser som stärker gemenskap och delaktighet.

Ett annat viktigt samarbete är stödet till Bakfickan, som hjälper människor i utsatthet i Umeå. Bostaden bidrar ekonomiskt för att möjliggöra verksamhet, vars behov ständigt ökar. Under året har Bakfickan haft öppet både längre och fler dagar i veckan än tidigare, vilket har gjort stor skillnad för många människor.

Rörelseglädje och trygga mötesplatser för barn och unga

En stor del av årets satsningar har riktats till barn och unga, med fokus på rörelseglädje, spontanidrott och trygga mötesplatser i bostadsområdena. Tillsammans med GUIF

har vi arrangerat olika typer av drop in-aktiviteter på Ålidhem, såsom lekar, streetfotboll och futsal. Målsättningen har varit att erbjuda lågröskelaktiviteter där rörelse och gemenskap bidrar till både glädje och trygghet.

På Ersboda har vi, tillsammans med Ersboda SK, arrangerat streetfotboll under sommarlovets för barn och unga. Samarbetet med Junis Umeå har fortsatt, där kompis-aktiviteter arrangerats flera gånger i veckan på både 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. Vi har även fortsatt vårt samarbete med IKSU Volleyboll som har genomfört kostnadsfria aktiviteter för barn och unga, både genom drop-in-verksamhet på helger och genom påsklovs-läger. Vårt samarbete med Umeå Biljardklubb fortsätter med aktiviteter för både seniorer och tjejer i alla åldrar.

Under året har vi även etablerat nya samarbeten, med IKSU Rugby och Umeå Tennisklubb, i syfte att bredda våra samsarbetsföreningar och inkludera fler barn och unga i idrottsverksamhet. Tillsammans med Umeå Tennisklubb har vi genomfört gratis drop-in träningar på Nolia för barn på fredagar samt arrangerat streettennis i våra bostads-områden under sommaren. Samarbetet med IKSU Rugby har inneburit gratis drop-in-rugby på bland annat IKSU Sport, Nydalafältet, Ersbodafältet och Ålidhemshallen.

Fler barn med NPF-diagnos i rörelse

Bostaden och Hjalteföreningen har fortsatt samarbetet med att arrangera Hjaltegympa för barn och unga med NPF-diagnoser. Hjaltegympan erbjuder anpassad rörelse i en trygg miljö där deltagarna får möjlighet att utvecklas utifrån sina egna förutsättningar, samtidigt som gemenskap och rörelseglädje står i fokus.

Ökad rörelseglädje med en ny Fritidsbank på Ersboda

Bostaden och Fritidsbanken har under året utvecklat samarbetet och startade i ett stort samverkansprojekt upp en popup-butik på Bostadens mark på Spanngränd, Ersboda.

I brist på lediga lokaler hjälpte Bostaden till att möjliggöra denna tillfälliga lösning under december 2024 – maj 2025, vilket är Fritidsbankens högsäsong. Fritidsbanken är som ett bibliotek, men med sport- och friluftsprylar istället för böcker.

Genom den nya popup-butiken nåddes en helt ny målgrupp och gjorde 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.

Tryggare bostadsområden genom vuxennärvaro

Samarbete med Vandrade Vuxna på Ersboda har fortsatt att stärka vuxennärvaron i området under perioden april till oktober, med särskilt fokus på helgkvällar och sommarlovets. Vi har även förstärkt vuxennärvaron på Ålidhem under sommarlovet fredag- och lördagskvällar tillsammans med GUIF.

Gemenskap och rörelseglädje genom hela livet

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. I år har vi fortsatt stötta KFUM med såväl sommarläger som stödfond.

Tillsammans med Stiftelsen Låxhjälén driver vi en läxhjälpgrupp på Ålidhemsskolan, med målet att hjälpa högstadielärover att nå gymnasiebehörighet.

Bostaden är en "gemenskapare" vilket innebär att vi vill bidra till och skapa förutsättningar för fler av våra hyresgäster och umeåbor 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 kräver vi en hel del motprestationer. Vi vill att föreningen arrangerar återkommande aktiviteter där det finns möjlighet att hitta en ny gemenskap.

Under året har vi fortsatt samarbetet med Umeå IK och IBK Dalen för att främja rörelseglädje och gemenskap bland seniorer. Tillsammans med Umeå IK har vi arrangerat gå-fotboll varje torsdag med gemensam fika, och tillsammans med IBK Dalen har vi arrangerat gå-innebandy varje tisdag. Båda aktiviteterna är lugnare och anpassade former av idrott och har lockat många seniorer som tidigare inte varit aktiva inom fotboll eller innebandy.

Trygghetsarbete för ökad trivsel och säkerhet

Vi fortsätter att prioritera trygghetsfrågor högt och under året har vi deltagit i det kommunövergripande samverkansprogrammet "Umeå växer tryggt och säkert". Den upplevda tryggheten i samhället påverkar oss alla, och vi kan göra större skillnad på fler fronter när vi samverkar med andra.

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. I samband med trygghetsvandringarna arrangerar vi även Synpunktträffar där hyresgästerna har möjlighet att påverka sin boendemiljö och komma med tankar och idéer.

Bostaden strävar efter att vara förebyggande i trygghets- och säkerhetsfrågor. Vi ser det som en självklarhet att alla människor som befinner sig i våra fastigheter ska känna sig säkra och trygga. Vi gör det genom att löpande genomföra besiktningar, tillsyn och ronderingar av brandskydd, elsäkerhet, skadegörelse, gårdssäkerhet med mera och framför allt genom att lyssna av våra hyresgästers upplevelser.

Vi har även under året förstärkt våra resurser i både brand- och säkerhetsfrågor samt bosocial samordning för att möjliggöra en trygg och säker boendemiljö för våra hyresgäster.

Ställningstagande mot våld i nära relationer

För sjunde året i rad samarbetar Bostaden med Huskurance som handlar om att förebygga, förhindra och stoppa våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg att agera. Ett gott grannskap kan göra stor skillnad i svåra lägen. Huskurance innebär egentligen civilkurage, att våga agera om man misstänker att någon far illa i trapphuset genom att knacka på dörren, hämta hjälp, ringa polisen eller kontakta socialtjänsten.

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. Bostaden har information om Huskurance i trapphus och på vår webbplats samt att vi tidigare delat ut boken om Huskurance till våra hyresgäster. För att ytterligare öka tryggheten har vi även startat upp Grannsamverkan.

Under året har drygt hundra medarbetare deltagit i Polisens utbildning om Huskurance och våld i nära relationer. De senaste åren har vi kontinuerligt utbildat personalen i dessa frågor – ett arbete som enligt polisen har dokumenterad effekt. När vi tidigare delade ut Huskurance-boken till alla hyresgäster såg polisen att informationen ledde till konkreta handlingar: flera polisanmälningar vittnade om att just Bostadens information hade fått människor att agera och våga anmäla.

Den 25 november var det Orange Day, FN:s årliga kampanj för avskaffandet av våld som drabbar kvinnor i världen. Vi visade det konkret och visuellt genom att lysa upp vårt huvudkontor, Moritzska gården, i orange. Orange Day är en påminnelse om vikten av att agera, men vårt engagemang slutar inte när dagen är över. Det viktigaste arbetet sker ute i våra bostadsområden, där vi dagligen arbetar för att skapa trygghet för våra hyresgäster. Vi tar vi vårt ansvar på största allvar. Våld i nära relationer är ett av vår tids mest akuta samhällsproblem – och vårt arbete för tryggare hem pågår varje dag, året om.

Nådde vi målen för Hållbarhet och samhälle?

Antal återvunna felaktiga kontrakt/år

Genom studentprövningar samt utredning om olovlig andrahandsuthyrning har vi återtagit 110 hyreskontrakt under 2025. Av dessa avser 22 olovlig andrahandsuthyrning, 82 studentprövningar och 6 med avflyttningsorsak övergiven lägenhet.

Mål 2025: \geq 100 st

Resultat: 110 st

Antal integrationsskapande åtgärder/år

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

Mål 2025: \geq 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 2025: \geq 80 %

Resultat: 87,7 %

Energianvändning

Bostaden har minskat elanvändningen och värmeanvändningen de senaste 7 åren med cirka 10 miljoner kWh vilket genererar stora kostnadsbesparingar, ökade fastighetsvärden samt minskade utsläpp.

**Mål 2025:
 \leq 123 kWh/kvm**

**Resultat:
122,3 kWh/kvm**

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

Vi har fortsatt tanka HVO100 och effektiviserat körningarna. Samtidigt har vi ökat takten på konverteringen från fossildrivna bilar och maskiner till eldrivet.

Mål 2025: \geq 80 %

Resultat: 77 %

Genom aktiva val minska CO2e ton/år

Vi har under året växlat upp återbruket, minskat energianvändningen och gjort andra aktiva val för att minska våra utsläpp av växthusgaser. I flera ROT-projekt har vi återbrukat material och gjort större investeringar för att minska el – och värmeanvändningen.

Mål 2025: 200 ton

Resultat: 518 ton

Klimatsmart boende (antal aktiviteter/år)

Vi har i samverkan med en annan fastighetsägare utökat vår bilpool från två till tre bilar. Vi har under året arbetat för att öka det hållbara resandet genom att förbättra cykelparkeringar, iordningställande av cykelservicestation samt erbjudande av elbils-laddning. Vi har också arrangerat tre återbruksdagar på Historiegränd.

Mål 2025: \geq 3 st

Resultat: 6 st

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

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

Mål 2025: 100 %

Resultat: 100 %

Fastigheter



Året i korthet

Under året har Bostaden fortsatt att bidra till Umeå kommuns mål om 200 000 invånare till år 2050 genom ett långsiktigt arbete med boende- och samhällsutveckling. Vi har utfört planerade underhållsprojekt samt ny- och ombyggnadsprojekt till en omfattning av 425 miljoner kronor varav 58 miljoner i nyproduktion. I början av året färdigställdes de sista 23 lägenheterna på kvarteret Glosboken, Västteg samt nio lägenheter på kvarteret Professorn, Ålidhem. I de ombyggnationer som pågår kommer 113 lägenheter att tillskapas från tidigare gemensamhetsutrymmen. Planeringen av nya byggrätter och detaljplaner har varit en viktig del av arbetet. Vi undersöker även möjligheten till nyproduktion utanför de centrala stadsdelarna.

Utvecklingen av boenden för olika målgrupper har varit fortsatt prioriterad. Ett större projekt har inletts där Hemgårdens vård- och omsorgsboende omvandlas till ett boende för alla åldrar. Det blir ett Seniorboende plus med totalt 68 seniorlägenheter samt 44 nya hyreslägenheter, varav fyra öronmärks till ungdomar 18–25 år.

Satsningen på bostäder till studenter och ungdomar har fortsatt, bland annat genom ombyggnationer på Pedagoggränd och Historiegränd på Ålidhem. Projekten har genomförts i dialog med målgruppen och med fokus på energieffektivisering, förbättrad inomhusmiljö och minskad klimatpåverkan. Inflyttning sker etappvis i takt med färdigställande. Vi har fortsatt planarbetet med att bygga fler lägenheter kring Mariehems centrum och ett projekt på Ersboda med tydlig

hållbarhetsprofil har planerats med byggstart under 2026. Under året har fiberutbyggnad genomförts i Holmsund och Obbola, vilket innebär en långsiktig kvalitetshöjning av den digitala infrastrukturen.

Lokaluthyrningen har varit fortsatt framgångsrik utan vakanser, med cirka 100 genomförda anpassnings- och underhållsprojekt.

Digitalisering, energi-effektivisering och hållbart byggande har varit genomgående fokusområden. Energianvändningen fortsatte att minska, produktionen av förnybar energi ökade och arbetet med AI-styrning av värmesystem utvecklades vidare. Genom medlemskapet i Rättvist byggande har arbetet för sunda arbetsförhållanden på byggarbetsplatserna stärkts ytterligare.





Strategiska vägval

- Bidra till Umeås utveckling och tillväxt genom en stabil nyproduktion över tid
- Arbeta med god framförhållning och flexibel projektportfölj
- Marknadsanpassa och förtäta fastighetsbeståndet
- Söka nya kostnadseffektiva/hållbara lösningar för nyproduktionen och ombyggnation
- Arbeta med utveckling, nyproduktion och underhåll av fastigheter för att jämna ut åldersstrukturen i fastighetsbeståndet
- Implementera digitala lösningar för att effektivisera och erbjuda bättre fastighetsdrift och boendemiljö

Operativa mål

- Färdigställda lägenheter genom nyproduktion samt om och tillbyggnad, snitt/år över tid
- Antal utvecklings- och effektiviseringsprocesser som genererar minskat resursbehov i timmar
- Konvertera cirka 50 procent studentenkameror till lägenheter på lång sikt (snitt påbörjade antal/år)
- Tillkommande lägenheter för seniorer med gemensamhetslokal (snitt antal per år över tid)
- Antal uthyrningar av ungdomslägenheter (snitt antal per år)
- Fastighetsunderhåll samt renovering och ombyggnad kr/kvm snitt per år över tid



Boende- och samhällsutveckling för ett attraktivt Umeå

Umeå kommun har som mål att nå 200 000 invånare till år 2050. Som allmännyttigt bostadsbolag har Bostaden en central roll i denna utveckling, där tillgången till bostäder är en avgörande faktor. Vårt uppdrag är att bidra till ett attraktivt och hållbart Umeå genom att aktivt utveckla bostadsmarknaden.

En viktig del av arbetet är planeringen av nya byggrätter och pågående detaljplaneprocesser, bland annat på Trandansen vid Mariehems centrum, Professorn vid Ålidbacken, Focken med inriktning mot vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder på före detta Hagaborg. Utöver detta arbetar vi med utvecklingen av en framtida ny stadsdel på Ön. Under året har vi genomfört löpande underhåll och rot-projekt motsvarande cirka 370 miljoner kronor.

Vi följer även möjligheterna till nyproduktion utanför de centrala stadsdelarna. Genom ett långsiktigt och hållbart arbete med boende- och samhällsutveckling bidrar Bostaden till ett bättre Umeå.

Boende för alla

Stadsutvecklingen är beroende av att nya bostäder byggs för alla målgrupper.

Glosboken, Västteg som är ett av våra största projekt slutfördes under året med inflyttning av de sista 23 lägenheterna. 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 som sätter livskvalitet och trivsel i centrum, samtidigt som det skapar flyttkedjor som bidrar positivt till Umeås bostadsmarknad, när flera av de nya hyresgästerna sålt sina villor.

Under året startade vi upp ett stort projekt med att omvandla Hemgårdens vård- och omsorgsboende till ett Seniorboende plus med tillkommande 32 lägenheter som tillsammans med det befintliga seniorboendet kommer att bestå av 68 lägenheter med en stor gemensam lokal. Det tillkommer också 44 vanliga hyreslägenheter varav fyra örönmärks till ungdomar 18–25 år. Badhuset och den dagliga verksamheten blir kvar i

ett plan med nya moderna lokaler. Även förskolan med sina två avdelningar förblir intakt.

Vi fortsätter vår satsning på den yngre generationen. Det handlar bland annat om att öronmärka ungdomslägenheter för målgruppen 18–25 år. Vi arbetar även vidare med det stora ombyggnadsprojektet på Pedagoggränd samt en ny etapp på Historiegränd som riktar sig till studenter.

Ålidhem ligger i ett bra läge nära både universitetet och centrala staden och är ett populärt bostadsområde. Studentkorridorerna på Pedagoggränd 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. Projektet på Pedagoggränd 5A, 7A och 9A slutfördes under året med inflyttning under januari med 78 små lägenheter samt nio nya, tillskapade lägenheter som byggdes om från de tidigare studentköken. I projektet har enkelrum och korridorernas gemensamhetsytor byggts om till totalt 263 lägenheter. Under året påbörjades även ombyggnad av korridorsrum till lägenheter på Historiegränd. Där kommer fem huskroppar med 475 enkelrum att byggas om till lägenheter samt att det tillskapas 25 nya och åtta ombyggda lägenheter, totalt 506 lägenheter.

Projektets energiåtgärder består bland annat av bättre värmeåtervinning via FTX-ventilation. Fokus ligger på att identifiera och beräkna klimatpåverkan och energi-användning, både i byggskede och drift.

Mariehems centrum

Planarbetet med att bygga fler lägenheter kring Mariehems centrum fortsätter och Bostaden har en aktiv del i arbetet. Planer finns för både byggnation av seniorboende och vanliga lägenheter med totalt cirka 160 lägenheter. Det planeras också ett parkeringsdäck med plats för cirka 70 bilar på området. Byggstart beräknas till 2027 och området beräknas vara klart 2029. Målet är att skapa en tilltalande bostadsmiljö som även stärker området i stort och ökar stadsdelens attraktivitet.

Ersboda kvarteret Töreln

Vi planerar ett byggprojekt på kvarteret Töreln på Ersboda med en stor hållbarhetsprofil och låg klimatpåverkan. Det handlar om två byggnader med totalt cirka 46 lägenheter med byggstart 2026.

Holmsund och Obbola ansluts till vårt fibernät

Tidigare har inte våra lägenheter i Holmsund och Obbola varit anslutna mot ett fibernät, utan det är kabel-tv-nätet som våra kunder har nyttjat för Internet. Det är en gammal teknik som på längre sikt inte är optimalt för leverans av

bredbandstjänster och som kräver mycket underhåll. Bostaden beslutade därför 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. Arbetet har pågått under året tillsammans med Umeå Energi som utfört grävningsarbetet. I Obbola är projektet klart och den avslutande delen i Holmsund beräknas vara klar under våren 2026.

Fortsatt framgångsrik lokaluthyrning

Vår lokaluthyrning har 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 trivseln och minska risken för vakanser fortsätter vi att göra anpassningar för våra lokalhyresgäster. Under 2025 har vi genomfört omkring cirka 100 såväl små som stora projekt. Det handlar om anpassningar och underhåll samt tilläggsavtal. För hyresgäster som önskat upphöra med verksamheten innan avtalets utgång har vi varit behjälpliga med att hitta nya hyresgäster till cirka femton lokaler. En av årets nyheter är att Bostaden varit först i Umeå med att installera dimsprinklersystem i gruppboenden samt att skapa utrymme för permobiler i trapphus.

Vi fortsätter att digitalisera vårt arbete

Arbetet med att digitalisera vår verksamhet fortsätter. Under året har digitalisering av våra fastighetssystem fortsatt med bland annat uppkopplade undercentraler.

Under 2024–2026 pågår arbetet med AI-styrning av några värmeundercentraler vilket kortfattat innebär att temperaturgivare installeras i lägenheterna 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.

Rättvist byggande

AB Bostaden är fortsatt medlem i Rättvist byggande med syftet att arbeta proaktivt och strukturellt för att förhindra fusk på byggarbetsplatserna. Medlemskapet har inneburit ett större medvetande, fokus och kontroll gällande sunda och rättvisa arbetsförhållanden på byggarbetsplatserna. De flesta av våra entreprenörer ser mycket positivt på detta initiativ då det ligger helt i linje med deras ambitioner att eliminera arbetslivskriminalitet.

Under året har fyra stora projekt Preceptorn 2, Sandåkern 4, Professorn 2 och Professorn 3 prioriterats bland annat genom kontroller av alla involverade entreprenörer och



underentreprenörer. Endast registrerade underentreprenörer (UE) får utföra arbeten och om några anmärkningar hittas så nekas dessa arbete i aktuellt projekt. Fyra fysiska arbetsplatskontroller har genomförts där man kan upptäcka eventuella avvikelser och brister till exempel gällande ID-handlingar, inhägnader, oanmälda underentreprenörer med mera. Detta ger ett relevant underlag för dialog med våra partners i byggprocessen samt för vidare utveckling och förbättring. Ingen arbetslivskriminalitet upptäcktes under året.

Skador

Renoveringsbehovet i våra fastigheter är stort och underhållsplanen som tas fram inför varje år baserar sig mycket på vilka typer av skador som uppkommit i våra fastigheter.

Tillsammans med förvaltningen arbetar skadegruppen med förebyggande åtgärder, men trots detta har vi under året haft många utmanande och komplexa skador, allt från vattenskadorna, fasader, tak, grundskador till bränder. Det handlar totalt om cirka 500 hanterade ärenden.

Energi

Energianvändningen år 2025 blev 122,3 kWh/m². Fastighetselen stod för 20,4 kWh/m² och värmen stod för resterande 101,9 kWh/m².

År 2025 var energianvändningen lägre än 2024 främst beroende på ett systematiskt energieffektiviseringsarbete bestående av daglig drift samt energieffektiva val vid underhåll och nyproduktion.

Elanvändningen minskade från 21,1 kWh/m² år 2024 till 20,4 kWh/m² år 2025. Bostaden har minskat elanvändningen 7 år i följd och med cirka 6 miljoner kWh totalt under perioden vilket genererar stora kostnadsbesparingar. Värmeanvändningen minskade från 103,3 kWh/m² år 2024 till 101,9 kWh/m² år 2025. Bostaden har minskat värmeanvändningen 6 av de senaste 7 åren med cirka 4 miljoner kWh totalt under perioden vilket genererar stora kostnadsbesparingar.

Solcellsproduktionen har ökat till cirka 475 000 kWh. Vi har installerat solceller på nyproduktionsprojekten på Glosboken (Västteg) och Vagnsboden (Östra Dragonfältet). Vindkraftsproduktionen har ökat till cirka 20,8 miljoner kWh, en ökning på drygt 1,2 miljon kWh sedan år 2024.

Under 2025 installerade Bostaden cirka 4 000 temperaturgivare i lägenheter och trapphus. Givarna gör det möjligt att styra värmen utifrån inomhustemperaturen istället för utomhustemperaturen, vilket bidrar till minskad energianvändning.

Nådde vi målen för Fastigheter?

Färdigställda lägenheter genom nyproduktion samt om och tillbyggnad, snitt/år över tid (startår 2018)

Under året färdigställdes 32 lägenheter i nyproduktion, varav 23 lägenheter på kvarteret Glosboken och tillskapandet av 9 lägenheter genom ombyggnation av tidigare gemensamhetsutrymmen i korridor-boende på Ålidhem.

Mål 2025:

150–200 lgh/år i snitt över tid

Resultat:

Utfall 2018–2025: 148 lgh/år i snitt över tid

Konvertera cirka 50 procent studentenkelrum till små lägenheter på lång sikt (snitt påbörjade antal/år). 2 700 rum (jämförelseår 2020)

Obyggnationen av 498 studentenkelrum på kvarteret Professorn är slutförd och nu fortsätter konverteringen på kvarteret Preceptorn med 475 enkelrum. Under 2025 påbörjades även konvertering av ytterligare 84 nya enkelrum på kvarteret Professorn.

Mål 2025: \geq 160 st

Resultat: 176 st

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

På kvarteret Sandåkern (Hemgården) finns i dag 46 seniorlägenheter med gemensamhetsutrymme och genom påbörjad ombyggnation kommer ytterligare 32 seniorlägenheter att tillkomma.

Mål 2025: 50 st

Resultat: 61 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 2025: 100 st

Resultat: 110 st

Fastighetsunderhåll samt renovering och ombyggnad kr/kvm snitt/år över tid med startår 2023

Under året genomförde vi projekt för cirka 370 mkr fördelade på cirka 130 projekt. Rotprojekt utgjorde 41 procent, badrum och stamrenoveringar 24 procent, utvändigt byggd 7 procent samt energi och installationssystem 17 procent.

Mål 2025: 400 kr/kvm

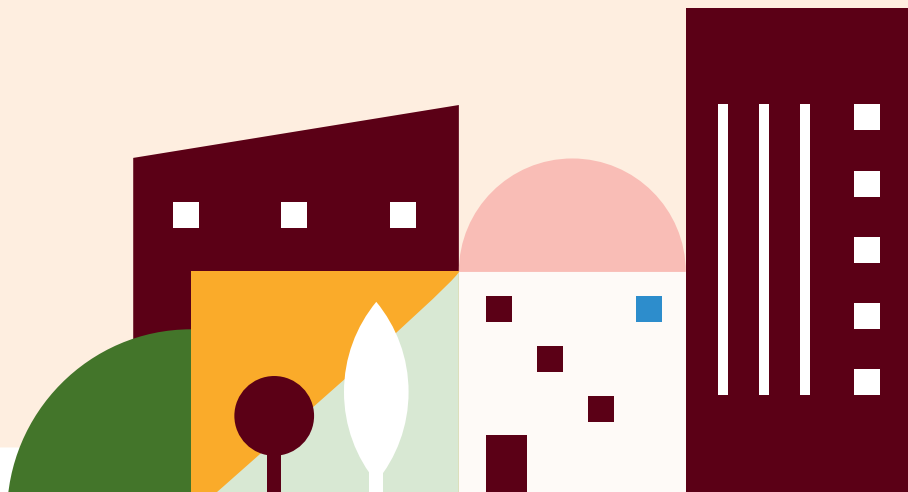
Resultat: 414 kr/kvm

Antal utvecklings- och effektiviseringsprocesser som genererar minskat resursbehov i timmar

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

Mål 2025: \geq 3 st

Resultat: 4 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

Töreln, Ersboda

Ett projekt med tydlig hållbarhetsprofil.

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 46

Byggstart: 2026

Beräknat klart: 2028

Pågående detaljplaner

Mariehems centrum, Mariehem

Bostadstyp: Seniorboende och lägenheter

Antal lägenheter: 160

Laga kraft detaljplan: Våren 2026

Byggstart: 2027

Beräknat klart: 2029

Ålidhem, Ålidbacken

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: 200

Laga kraft detaljplan: 2027

Byggstart: 2028

Beräknat klart: 2032

Maskinisten, Holmsund

Bostadstyp: Lägenheter

Laga kraft detaljplan: 2030

Antal lägenheter: 30

Byggstart: 2032

Beräknat klart: 2033

Hagaborg, Haga

Bostadstyp: Seniorboende, Lägenheter,

Vård och omsorgsboende

Vård och omsorgsboende, antal boende: 90

Antal lägenheter: 60

Laga kraft detaljplan: 2027

Byggstart: 2028

Beräknat klart: 2030

Ön

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter: cirka 900

Laga kraft detaljplan: 2030

Byggstart: 2032

Beräknat klart etapp 1: 2035

Ombyggnation

Sandåkern, Hemgården

Ombyggnad av vård- och omsorgsboende.

Bostadstyp: Lägenheter

Antal lägenheter seniorboende: 32

Antal lägenheter övrigt: 44

Byggstart: 2025

Beräknat klart: 2026–2027

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 9 A i januari 2025

Renoveringar

Bigarråvägen 25-79, 38-64, Böleäng

Antal lägenheter: 84

Projektet påbörjades 2025.

På Röbbäck renoverades badrummen och stammar och nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2025

Kravattvägen 1-97, Skravelsjövägen 50-132, Röbbäck

Antal lägenheter: 136

Projektet påbörjades 2025.

På Röbbäck renoverar vi alla våtutrymmen med nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2026

Matematikgränd 1, 7-23, Ålidhem

Antal lägenheter: 108

Projektet påbörjades 2025.

På Matematikgränd på Ålidhem renoverades badrummen och stammar och nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2025

Rullstensgatan 160-170, Nydalahöjd

Antal lägenheter: 76

Projektet påbörjades 2025.

På Rullstensgatan 160-170, renoverades alla våtutrymmen med nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2025

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 våtutrymmen med nya ytskikt, vattensäkring.

Färdigt: 2025

Ystarevägen 135-149, Västra Ersboda

Antal lägenheter: 117

Projektet påbörjades 2024.

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

Färdigt: 2025

Samtliga fastigheter med lägenheter på Ålidhem och Nydalahöjd

Vi monterade tempgivare i cirka 3000 lägenheter samt trapphus som sedan visar inomhustemperatur per lägenhet i ett överordnat system.

Historiegränd 2-6, 16-24, Ålidhem

Antal lägenheter: 272

På Historiegränd 2-6 och 16-24, 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 energibesparingar. 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: 2026

Twistevägen 4-46, Ålidhöjd

Antal lägenheter: 115

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

Färdigt: 2025

Löftets gränd 1-35, 2-88, Umedalen

Antal lägenheter: 153

Projektet påbörjades 2025.

På Löftets gränd, Umedalen renoveras samtliga yttertak.

Färdigt: 2026

Sportlovsvägen 21-75, Sävar

Antal lägenheter: 28

Projektet påbörjades 2025.

På Sportlovsvägen, Sävar renoveras samtliga yttertak.

Färdigt: 2026

Tunnbrödsvägen 2-6, Bullmark

Antal lägenheter: 13

Projektet påbörjades 2025.

På Tunnbrödsvägen, Bullmark renoverades yttertak.

Färdigt: 2025

Storgatan 86, Öst på stan

Antal lägenheter: 6

Projektet påbörjades 2025.

På Storgatan, Öst på stan genomfördes en EL-Rot.

Färdigt: 2025

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: 2025

Holmsund & Obbola, ny installation av fiber via Umeå energi

Antal lägenheter: 762

Projektet påbörjades 2024.

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

Färdigt: 2026

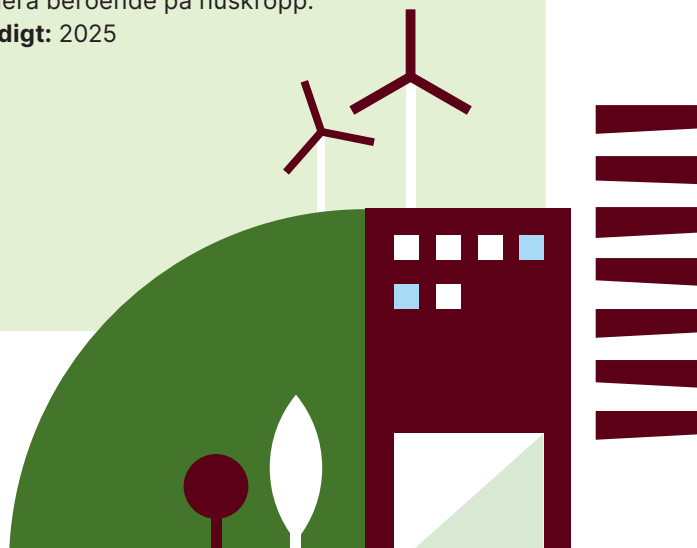
Häradshövdingegatan 20, Nygatan 66, Fabriksgatan 11, Öst på stan

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



Glädjens Gränd 2-38, Umedalen

Antal lägenheter: 58

Projektet påbörjades 2025.

På Glädjens gränd 2-38, Umedalen renoverades fasaden samt ommålning.

Färdigt: 2025

Pedagoggränd 9 B, Ålidhem

Antal lägenheter: 42

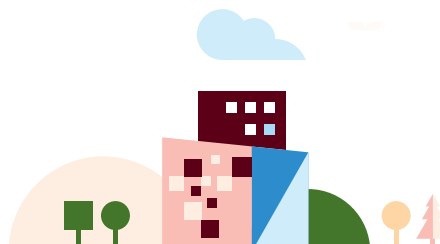
Projektet påbörjades 2024.

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



Medarbetare och organisation



Året i korthet

Våra medarbetares kompetens och engagemang är avgörande för att vi ska nå våra mål och möta framtidens utmaningar. Tillsammans bygger vi en stark organisation som bidrar till ett bättre Umeå.

86 procent av medarbetarna

svarade att Bostaden är en mycket bra arbetsplats i årets medarbetaundersökning och vi blev återigen certifierade som "Great Place to Work".

En god arbetsmiljö

är central för Bostadens långsiktiga hållbarhet och vi har under året fortsatt arbeta med arbetsmiljö och hälsa utifrån ett helhetsperspektiv. Under

2025 har större delen av företagshälsovårdens kostnader använts till förebyggande åtgärder.

Kunskap är nyckeln till en trygg och säker arbetsplats och vi har genomfört ett antal värdefulla och viktiga utbildningar under året.

Värdegrunden är vår ledstjärna

och det är viktigt för oss att bygga en kultur av tillit och förtroende för varandra, på alla nivåer inom organisationen. Vi arbetar därför kontinuerligt med att utveckla vår interna kommunikation. Under året fortsatte det kultur- och ledarskapsprogram för chefer som påbörjades 2024.

Vi befinner oss i en expansionsfas med särskilt fokus på hållbarhet. En kontinuerlig processkartläggning bedrivs för att identifiera vilka delar av verksamheten som bäst kan effektiviseras och förbättras genom digitalisering, så att insatser kan prioriteras och samtidigt bidra till våra hållbarhetsmål.

Höstens personalkonferens

hade temat hållbarhet där medarbetare och inbjudna gäster delade goda exempel och identifierade kommande utmaningar. Genom en kombination av föreläsningar och gruppdialoger kunde alla vara delaktiga under dagen.

Vi gör skillnad. Tillsammans.

Medarbetarna är Bostaden

Våra medarbetares kompetens och engagemang är avgörande för att vi ska nå våra mål och möta framtidens utmaningar. Tillsammans bygger vi en stark organisation som bidrar till ett bättre Umeå.

En hållbar arbetsplats

Arbetsmiljön omfattar allt som påverkar oss under arbetsdagen. En god arbetsmiljö är central för Bostadens långsiktiga hållbarhet — den påverkar hälsa, engagemang, produktivitet samt vår förmåga att rekrytera och behålla kompetens.



Strategiska vägval

- Hög tillit och förtroende för både medarbetare och ledning
- Utvecklingsorienterad organisation, som bejakar och känner trygghet i förändring och utveckling
- Aktivt arbeta med kompetensplanering
- Rekrytera och kompetensutveckla organisationen för att kunna möjliggöra nya digitala lösningar
- Stärka Bostaden som en attraktiv arbetsgivare
- Aktivt arbeta med informations säkerheten

Operativa mål

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

Vi arbetar aktivt med förebyggande insatser och stöd genom friskvård, företagshälsovård, rehabilitering samt systematiska skyddsronder. Under 2025 har en större del av företagshälsovårdens kostnader använts till förebyggande åtgärder, bland annat stödsamtal och yrkeshygieniska mätningar av asbest. En tjänst för sjuk- och friskänmälan, med möjlighet till sjukvårdsrådgivning, har implementerats.

Alla medarbetare erbjuds hälsoundersökningar, friskvårdsbidrag och stöd för sjukvårdskostnader. Hälsoundersökningarna hjälper oss att upptäcka tecken på stress och annan ohälsa i ett tidigt skede.

Kompetensutveckling och utbildning

Kunskap är nyckeln till en trygg och säker arbetsplats. Därför har ett antal företagsövergripande utbildningar genomförts under året:

- Introduktion för nya medarbetare
- Första hjälpen och HLR
- Möta människor med psykisk ohälsa
- Hyresjuridik grund
- Grundläggande brandskyddsutbildning i teori och praktik
- Digital säkerhetsutbildning
- Huskurage

I slutet av 2025 lanserade vi en digital utbildningsportal som successivt fylls på med innehåll för att på ett effektivt sätt säkerställa enhetlig introduktion och kontinuerlig kompetensutveckling.

Arbetsplatskultur och medarbetarengagemang

Vi genomför årliga medarbetarundersökningar som leder till konkreta handlingsplaner. Medarbetarindex för 2025 är 80 procentenheter, i nivå med 2024, och vi blev återigen certifierade som Great Place to Work. 86 procent av medarbetarna uppger att Bostaden är en mycket bra arbetsplats. För att behålla och förbättra detta resultat arbetar vi kontinuerligt med intern kommunikation, tillitsbyggande insatser och uppföljning av idéer från personalmöten.

Under sommaren erbjöd vi 57 skolungdomar sommarjobb inom fastighetsskötsel, med prioritet för ungdomar som bor i närområdet. Under 2025 bidrog vi till att sysselsätta ett antal ungdomar i ett pilotprojekt som Umeå kommun genomförde på Ålidhem.



Värdegrund och ledarskap

Värdegrunden är vår ledstjärna. Under 2024 inleddes ett kultur- och ledarskapsprogram för chefer som fortsatte under 2025. Programmet stärker värdebaserat ledarskap och syftar till att skapa en inkluderande och tillitsfull arbetsmiljö. Resultat från programmet inkluderar ett mer konsekvent ledarskap och en tydligare gemensam bild av vilken kultur och vilka beteenden som ska genomsyra verksamheten.

Vår jämställdhets- och mångfaldspolicy ligger till grund för en trygg och inkluderande arbetsplats. Vi arbetar aktivt för jämn könsfördelning och tillgänglighet genom att:

- Granska bildspråk och ordval i platsannonser.
- Säkerställa ändamålsenliga omklädningsrum vid ny- och ombyggnad.
- Välja maskiner och utrustning som passar olika kroppsstorlekar.
- Eftersträva jämn representation i fokusgrupper och projekt.



Anpassning av organisationen

Under 2024 påbörjades en översyn av organisationen med målet att skapa mer enhetliga arbetssätt, tydligare roller och bättre förutsättningar för samarbete. Arbetet resulterade i en organisationsförändring som genomfördes under våren 2025.

Inom avdelning Förvaltning bröts den tidigare uppdelningen med kvartersvärdar organiserade i tre kundområden och fastighetsskötare i en separat enhet upp. I stället inrättades fyra kundområden där dessa yrkesgrupper ingår i gemensamma team. Syftet är att stärka dialogen och samverkan i vardagen och därigenom ge ett mer sammanhållet stöd till hyresgästerna. För att möta ökade lagkrav och behovet av sakkunnig kompetens infördes rollen Teknisk besiktare, med ansvar för bland annat kontroller kopplade till det systematiska brandskyddsarbetet. Digitalisering och utvecklade processer har möjliggjort att vissa arbetsuppgifter effektiviserats, vilket

bland annat inneburit att bemanningen vid Kundcenter minskats med två årsarbetare under 2025.

Förändrade arbetsätt och nya kompetensbehov

Vi befinner oss i en expansionsfas med särskilt fokus på hållbarhet. En kontinuerlig processkartläggning bedrivs för att identifiera vilka delar av verksamheten som bäst kan effektiviseras och förbättras genom digitalisering, så att insatser kan prioriteras och samtidigt bidra till våra hållbarhetsmål. Den snabba tekniska utvecklingen ökar dessutom cyberrisken, varför vi kontinuerligt utbildar och testar medarbetare i informationshantering och informationssäkerhet.



Den ökade oron i omvärlden, med skärpta geopolitiska spänningar och ett mer komplext säkerhetsläge, gör det nödvändigt att arbeta aktivt med beredskaps- och säkerhetsfrågor och ha en tydlig ansvarsfunktion för strategiska säkerhetsfrågor. Under 2025 påbörjades arbetet med att identifiera verksamhetens kritiska processer för att i förlängningen säkerställa att kontinuitetsplaner upprättas för dessa.

Hållbarhet är en av Bostadens största strategiska utmaningar. Ökade krav på energieffektivitet, cirkulära lösningar och social hållbarhet ställer nya krav på kompetens, processer och investeringar.

För att möta kraven på hållbarhetsredovisning, civil beredskap och trygghet har vi därför förstärkt organisationen med en hållbarhetsamordnare med ansvar för cirkulär ekonomi och klimatpåverkan, en säkerhetsansvarig, samt en bosocial samordnare som arbetar med social hållbarhet i våra områden.

Hållbarhetsengagemang internt

Vår vision ”Hållbara hem för alla” kräver ett systematiskt arbete där hela organisationen och våra samarbetspartners deltar. I oktober arrangerade vi en personaldag med fokus på hållbarhet där medarbetare och inbjudna gäster delade goda exempel och identifierade kommande utmaningar. Genom en kombination av föreläsningar och gruppdialoger kunde alla vara delaktiga under dagen.

Visselblåsarfunktion

Vi vill främja en öppen företagskultur där medarbetare kan framföra synpunkter och förbättringsförslag, även kritik. Visselblåsarfunktionen garanterar anonymitet för den som vill anmäla missförhållanden som strider mot lag, etik eller våra policys. Funktionen är tillgänglig via både interna och externa kanaler. Under 2025 inkom inga anmälningar som omfattas av visselblåsarlagen.

Nådde vi målen för Medarbetare och organisation?

Sjukfrånvaro (%)

Under 2025 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 2025: $\leq 3,5\%$

Resultat: **4,4%**

"Trovärdighet", "Respekt", "Rättvisa" ska vardera uppnås (GPW) (%)

Vi har genom att arbeta utifrån en framtagen handlingsplan, baserad på tidigare års utfall, uppnått målet för 2025.

Mål 2025:
 $\geq 77\%$

Resultat:
77% / 80% / 77%

Könsfördelning, andel kvinnor i företaget (%)

Även om könsfördelningen inom olika yrkeskategorier ännu inte är jämn har vi uppnått målet för 2025. Vi fortsätter arbetet för en arbetsmiljö som passar såväl kvinnor som män.

Mål 2025: **37%**

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 2025: **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 2025: $\geq 81\%$

Resultat: **80%**

Medarbetare som rekommenderar Bostaden

Mål 2025: $\geq 92\%$

Resultat: **82%**



Ekonomi och finans

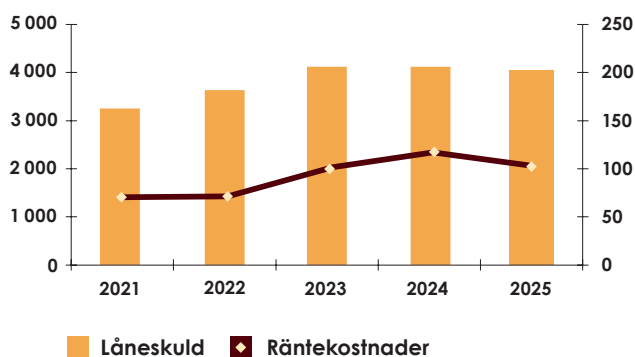
Finansiering

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 -105 (-118) mkr. Under året har skulden minskat med 158 mkr, och den genomsnittliga låneräntan har minskat från 2,75 till 2,54 procent. Allt sammantaget har det finansiella nettot minskat med 13 mkr.

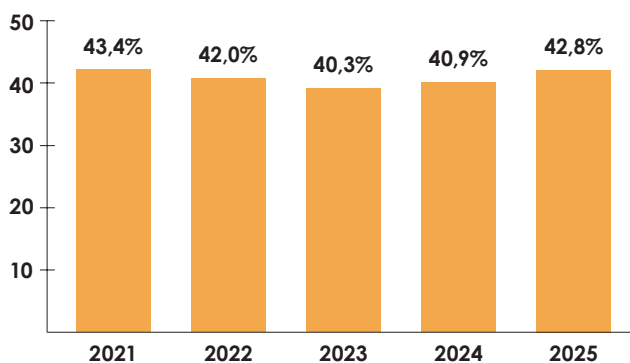
Låneskuld och räntekostnad i mkr



Soliditet

Trots hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder ligger soliditeten kvar på en hög nivå. Vid årets slut uppgick den till 42,8 (40,9) procent. Enligt ägardirektivet ska belåningsgraden inte överstiga 50 procent av bedömt marknadsvärde och vid årets slut uppgick den till 23 (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 3(5) tkr varav den outnyttjade checkräkningskrediten var 326 (169) mkr.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 206,3 (187,7) mkr. Resultatet från den operativa verksamheten följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.



Strategiska vägval

- Kombinera affärsmässighet med samhällsansvar för en långsiktig hållbarhet utifrån ett ekologiskt-, socialt- och ekonomiskt perspektiv
- Affärsutveckla för ökade intäkter och minskade driftkostnader
- Marknadsmässig avkastning och långsiktigt stabil soliditet
- Ta fram en långsiktig plan för fastighetsbeståndet för att klara avkastningskravet, underhållsbehovet och en effektivare drift

Operativa mål

- Direktavkastning över tid utifrån marknadsvärdet (%)
- Uppnå superdriftnetto inklusive central adm kr/kvm
- Belåningsgrad/fastigheters marknadsvärde (%)
- Marknadsandel hyresrätter i Umeå (%)

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

Hyresintäkterna är den dominerande intäktsposten och utgör därmed grunden för resultatet. Uthyrningsgraden, som är den post som kan påverka intäkterna mest, är fortsatt hög 98,9 (98,6) procent. De totala hyresintäkterna har ökat med cirka 85 mkr. Större delen av ökningen härrör från resultatet av den årliga hyresförhandlingen och nytillkomna lägenheter som färdigställts. Bostäderna står för 84 procent av hyresintäkterna, lokaler för 11 procent samt garage och bilplatser för 5 procent.

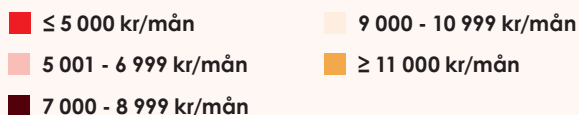
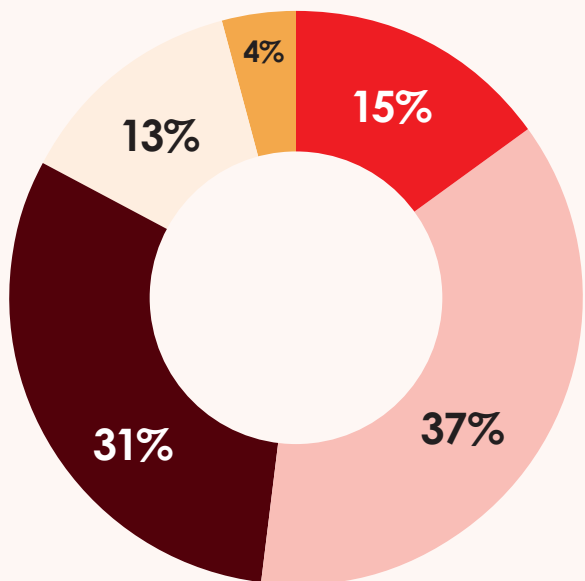
Förvaltningsintäkterna består av ersättningar från hyresgäster och andra sålda tjänster, där övervägande del är intäkter från tjänsteleverantörer i vårt öppna bredband. Den minskade intäkten under året kan förklaras av en försäkringsersättning som erhöles under 2024.

Fastighetskostnader

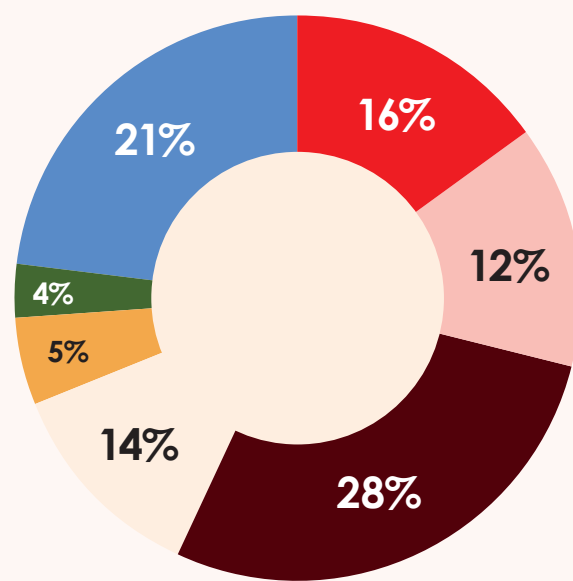
För att behålla fastigheternas standard och tillgodose kundernas behov är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Renoveringsbehovet är stort och vi har cirka 30 procent av våra lägenheter som är byggda mellan åren 1965 och 1975. Vi har ökat de nedlagda kostnaderna för det planmässiga underhållet successivt och ligger nu på en genomsnittlig nivå av 373 kr/kvm under de senaste fem åren.

Bostadens driftkostnader (exklusive underhåll och fastighetsskatt) har ökat från 581 mkr till 620 mkr. De ökade kostnaderna, utöver generella kostnadsökningar, avser främst vattenskadorna och ökat antal anställda för att kunna möta framtida krav samt fortsatta erbjuda god service och kvalitet i våra bostadsområden.

Andel lägenheter utifrån kr/mån grundhyra 2025



Fördelning av drift- & underhållskostnaderna



Driftnetto

Det operativa driftnettet uppgick till 589 (537) mkr, vilket motsvarar en driftnettomarginal på 41,9 (40,4) procent. Direktavkastningen, dvs driftnettet före avdrag för centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av fastigheternas marknadsvärde, var 3,4 (3,2) 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 nio årsperioden uppgår direktavkastningen i snitt till 4,0 procent.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala kostnader omfattar verkställande direktör, styrelse, strategisk ledningspersonal, revision och koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 17,0 (17,0) mkr, vilket motsvarar 17,9 (18,1) kr per kvadratmeter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, i huvudsak hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, avskrivningar, administration och finansnetto, var 206,3 (187,7) mkr. Det högre förvaltningsresultatet kan främst förklaras med ökade hyresintäkter till följd av inflyttning i nyproduktion.

Känslighetsanalys

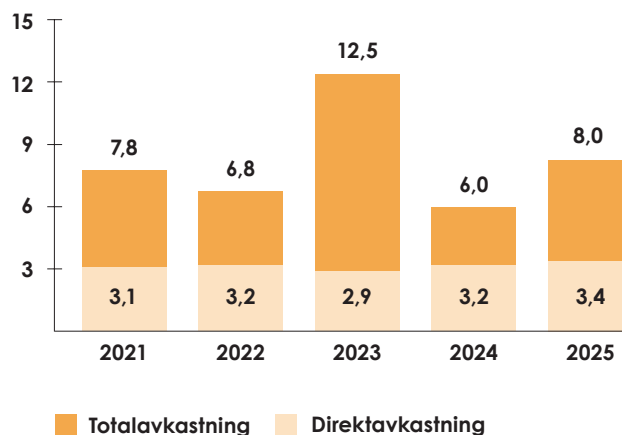
Bostadens resultat påverkas av många faktorer, både genom egna strategiska beslut men även av förändringar i omvärlden. Så här skulle resultatet förändras om en enskild faktor ändras:

Känslighetsanalys

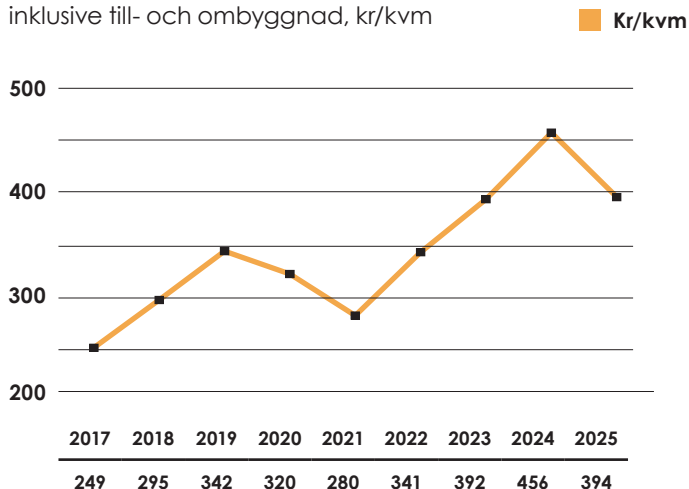
Faktorer	Förändring +/-	Resultat i mkr
Hyresintäkter bostäder	2,0 %	23,0
Vakansgrad	0,5 %	7,0
Drift inkl centrala kostnader	3,0 %	19,1
Underhåll	10 kr/m ²	9,5
Räntenivån	1,0 %	12,9



Avkastning på totalt fastighetskapital %



Utveckling av planerat underhåll inklusive till- och ombyggnad, kr/kvm



Nådde vi målen för Ekonomi och finans?

Direktavkastning över tid utifrån marknadsvärdet (%)

Efter försäljningen 2017 har vi kunnat öka underhållsnivån och ändå klara ägarens krav på 4 procent avkastning över tid. Från 2017–2025 uppgår direktavkastningen i snitt till 4,0 procent. Årets avkastning uppgick till 3,4 procent.

Mål 2025: 4 % över tid Resultat: 4 %

Uppnå superdriftnetto inklusive central adm (kr/kvm)

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

Mål 2025: 785 kr/kvm Resultat: 785 kr/kvm

Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde (%)

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

Mål 2025: ≤ 50 % Resultat: 23 %

Marknadsandel hyresrätter i Umeå (%)

Vår marknadsandel av hyresrätter inom Umeå kommun.

Mål 2025: 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 av taxeförändringar samt under året av temperatur och väder. Genom effektiv driftbevakning och med energieffektiviserande åtgärder försöker vi minska förbrukningen och därmed kostnaderna.

Extraordinära händelser

Vi har ansvar för den civila beredskapen i vår verksamhet. Det innebär att vi kontinuerligt genomför analys, planering och förberedelser för att upprätthålla kontinuitet och tillgodose ändamålsenlig säkerhet och beredskap. Vi arbetar med att förebygga, hantera och följa upp/utvärdera händelser som berör vår verksamhet. Det osäkra omvärldsläget gör det viktigt för oss att upprätthålla en ändamålsenlig organisation i beredskaps- och säkerhetsfrågor.

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, samt skyddsrum som behöver hålla en god standard. 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 förstahandsval som hyresvärd så jobbar vi kontinuerligt med omvärldsbevakning.

Strategiska risker

Hyresgäster och marknad

Bostaden har en unik roll som det ledande bostadsföretaget med stort ansvar för att erbjuda ett hållbart boende för alla i ett växande i Umeå. Vi ska aktivt bidra till utvecklingen och tillväxten i Umeå och därför är det viktigt att Bostaden är ett välskött företag med nöjda hyresgäster. Vi jobbar med en kundnära serviceorganisation och för att kunna engagera hyresgästerna, utvecklar vi hela tiden dialogerna. Affärsutvecklingen av tjänsteutbudet ska drivas utifrån verifierade kundbehov. För att kunna erbjuda ett hållbart boende vill vi erbjuda smarta och hållbara lösningar med teknik som ligger i framkant. Vi följer kontinuerligt prognosen för befolkningstillväxten, söktryck på lägenheter och genomför kontinuerliga marknadsanalyser gällande efterfrågan för att säkerställa att vi bygger 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 att planerade projekt ställs in. 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 ändrings och tilläggsarbeten och att hyran i nyproduktion förankras hos Hyresgästföreningen innan projektstart. 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 hyres-

gäster 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 ränterisken 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 utarbetat 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 försvåra 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	2025	2024	Ja	Nej
Heltid %	94	93		
Deltid %	6	7		
Deltid män %	1,5	2		
Deltid kvinnor %	4,5	5		
Anställningsform, tillsvidare %	94	94		
Anställningsform, visstid %	6	6		
Medellön, kvinnor, kr/mån	41 823	39 370		
Medellön, män, kr/mån	39 978	38 074		
Sjukfrånvaro %	4,44	4,91		
Sjukfrånvaro män %	3,75	4,1		
Sjukfrånvaro kvinnor %	5,79	6,45		
Sjukfrånvaro tjänstemän %	4,09	3,79		
Sjukfrånvaro kollektiv %	4,64	5,53		
Personalomsättning %	8,42	6,45		
Kollektivanställda %	7,86	5,45		
Tjänstemän %	9,27	6,62		
Medelålder	47	46		
Medeltal antällda	180	178		
Great Place to Work				
Index trovärdighet %	77	77		
Index respekt %	80	78		
Index rättvisa %	77	77		
Könsfördelning				
Övergripande	63 % män / 37 % kvinnor	63 % män / 37 % kvinnor		
Ledning	50 % män / 50 % kvinnor	50 % män / 50 % kvinnor		
Styrelse	55 % män / 45 % kvinnor	55 % män / 45 % kvinnor		
Antal som nyttjat friskvårdstimme	150	147		
Aktiva åtgärder mot diskriminering			x	
Arbetsmiljö- & hälsofrämjande policy			x	

Fastigheter				
Fastigheter	2025	2024	Ja	Nej
Följer byggvarubedömningen			x	
Giftfria lekplatser			x	
Ftalatfria mattor			x	
Minskad klimatbelastning från betong			x	
Dialogarbeten			x	
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel, kr	113 927 000	107 554 000		
Reparationer, kr	69 198 000	65 411 000		
Uppvärmning, kr	109 080 000	104 731 000		
El, kr	30 352 000	32 796 000		
Renhållning, kr	27 979 000	28 466 000		
Vatten, kr	57 564 000	55 432 000		
Nya lägenheter i produktion	145	534		

Hyresgäster och marknad

Hyresgäster och marknad	2025	2024	Ja	Nej
Antal lägenheter	16 156	15 946		
Lägenheter UK Socialtjänsten	17	15		
NKI	76	74		
Serviceindex %	87,6	86,7		
Ta kunden på allvar %	93	92,6		
Trygghet %	87,7	86,2		
Utemiljö %	86,2	85,4		
Marknadsandelar (%) antal hyresrätter som ägs och förvaltas av Bostaden	46	46		
Inkassoverksamhet			x	

Hållbarhet och samhälle

Hållbarhet och samhälle	2025	2024	Ja	Nej
Byggvarubedömningen			x	
Energianvändning, förbrukade kWh	122,3	125		
Källsorterat material i våra soprum och miljöhus, ton	932	1136		
Växthusgasutsläpp interna transporter, kg CO2e	49 857	54 550		
Vattenförbrukning, m ³	1 250 000	1 275 000		
Produktion av förnybar energi, kWh	21 250 800	19 820 000		
Textilier återbruk, kg	22 910	16 880		
Stöd mot vräkning, inkassotjänst			x	
Bosociala mål			x	
Sponsring, kr	2 045 000	1 689 000		
Fördelning kön				
Könsneutral, kr	1 060 000	980 000		
Barn/ungdom, kr	985 000	709 000		
Fördelning idrott, kultur, övrigt				
Idrott, kr	945 000	604 000		
Kultur, kr	72 000	89 000		
Övrigt, kr	1 028 000	996 000		

Ekonomi och finans

Se bilaga Finansiell rapport 2025.

Utsikter 2026 och kommande år

2025 har kännetecknats av geopolitisk oro i världen med en ny era av stormaktsrivalitet samt en svag global tillväxt. 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. Det har skapat en marknadsoro och hämmat den globala ekonomiska återhämtningen. Det pågår även ett antal väpnade konflikter där Rysslands fortsatta anfällskrig mot Ukraina driver på en stor offentlig skuldsättning för medel till försvars-satsningar. Den globala oron sprider en osäkerhet som är negativ för bostadsmarknaden som föredrar en marknad med någorlunda förutsägbarhet. Hushållen har också haft några tuffa år med stigande boendekostnader samtidigt som reala disponibla inkomster inte återhämtat sig efter några år med kraftiga prisökningar. Under året har dock räntorna fallit tillbaka ytterligare, priserna stabiliserats och inflationen är tillbaka på en mer normal nivå. Trots finanspolitisk stimulans har hushållens konsumtion inte vänt uppåt och vi får nog förvänta oss att det tar till andra halvåret 2026 innan vi ser någon ljusning i konjunkturen.

Byggkostnaderna har stigit kraftigt de senaste åren, men under andra halvåret 2025 har kostnadsökningarna avtagit något, vilket ger förutsättningar för säkrare kalkyler i framtida nyproduktioner. Befolkningstillväxten har bromsats in till följd av lägre invandring, ökad utvandring och minskat barnafödande. Ett flertal bostadsbolag befinner sig i en ny verklighet där de får jobba för att locka hyresgäster. När hushållens reallöner börjar återhämta sig kommer efterfrågan att öka igen på nya bostäder. Sammantaget kommer vi nog att se ett fortsatt lågt bostadsbyggande i Sverige de kommande åren till följd av lägre befolkningstillväxt trots en förbättrad ekonomisk utveckling. I Umeå är befolkningsprognosen glädjande fortsatt positiv med en tillväxt, men inte i samma omfattning som den senaste tioårsperioden. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt god och vakansriskerna i fastighetsbeståndet bedöms fortsättningsvis som låga trots det osäkra läget.

Riksbanken har signalerat att de sänkt styrräntan färdigt till nuvarande nivå på 1,75 procent. Det råder dock en stor osäkerhet gällande arbetslöshetens utveckling. Om den inte minskar kommer pressen på Riksbanken att öka för ytterligare sänkningar samtidigt som finanspolitiska stimulanser kan komma att motverka en sänkning. 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.

Vår bedömning är att det volatila läget i ekonomin kommer fortsätta under 2026 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.

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 kommande åren. 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, dock har ingen nyproduktion startat under året. Däremot har planering för en nyproduktion pågått under året som kommer att startas under våren 2026. Framtidens bostäder är dock i huvudsak de bostäder som redan finns och där har vi haft utrymme att satsa på underhåll, större ombyggnationer och trygghetsskapande åtgärder vilket ger förutsättning för ett socialt hållbart boende med ökad trivsel hos våra hyresgäster.

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.

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 Umeåborna. 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 2025

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 2025.

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 1 408,5 mnkr jämfört med 1 328,3 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 206,3 (187,7) mnkr. Finansnettot uppgick till -104,6 (-117,5) mnkr och resultat efter skatt uppgick till 158,1 (133,3) mnkr. Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 1 397,5 (1 316,9) mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 199,6 (180,8) mnkr. Koncernens egna kapital per den 31 december 2025 uppgick till 3 453 (3 295) mnkr. Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2025 uppgick till 3 394 (3 229) mnkr.

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

Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 288 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 2,54 (2,75) %. Genomsnittlig räntebindningstid var 3,7 (3,5) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 26.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 512,6 (391,8) mnkr och från investeringsverksamheten var den -354,9 (-403,0) 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 gruppbestäder 16 156. Av dessa är 4 539 studentbostäder.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 371 (1 293) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört hyresbortfall för bostadslägenheter.

Lokalhyresmarknaden i Umeå har en vakansgrad på cirka 5 % med en något stigande trend, men för Bostaden är vakansgraden fortsatt låg.

Hyresförhandlingar

Enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen blev den genomsnittliga hyresjusteringen för 2025 4,79 %.

I november 2025 träffades en överenskommelse för 2026 års hyresjustering på i genomsnitt 3,3 % för samtliga lägenheter.

Fastighetsbeståndet

Under året har 32 lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning.

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 2024 och har sedan skett etappvis med inflyttning av de sista 23 lägenheterna i januari 2025.

På Ålidhem fortsätter renoveringen av enkelrum som byggs om till ettor med eget kök. Under året färdigställdes de sista 9 lägenheterna i etapp 2 på kvarteret Professorn, där 236 enkelrum har byggts om och samtidigt har ytterligare 27 lägenheter tillskapats. På kvarteret Preceptorn har ombyggnationen av 475 enkelrum och 8 lägenheter påbörjats och samtidigt tillskapas 25 nya lägenheter av tidigare gemensamhetsutrymmen. Inflyttning beräknas ske etappvis under 2026 och 2027.

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 341,7 (395,3) mnkr. Av investeringarna avsåg 58 (47) mnkr nyproduktion.

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 2025

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 åtta 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 att vara fortsatt stark och framför allt öka för gruppen äldre kommande år. Arbetet med energi-effektiviseringar, genom Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, fortsätter. Den inslagna vägen, att inom alla verksamhetsområden och produktionsprojekt, utgå från de tre hållbarhetsperspektiven kommer även fortsatt att vara ledstjärna för våra insatser.

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

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

Den finansiella risken hanteras genom Umeå kommunkoncernens finanspolicy som beslutats av kommunfullmäktige och syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. De största operativa riskerna är hyresbortfall, 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 hemsida www.Bostaden.umea.se

Förslag till vinstdisposition för Moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	2 725 797 212
Årets vinst	164 476 068
Summa	2 890 273 280

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 890 273 280
	2 890 273 280

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

Flerårsöversikt (mkr)

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 408	1 328	1 202	1 183	1 107
Resultat efter finansiella poster	206	188	144	200	166
Kassaflöde från löpande verksamheten	513	392	253	394	421
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,2	1,3	1,3	1,2	1,1
Räntetäckningsgrad %	3,0	2,6	2,4	3,9	3,4
Soliditet (%)	42,8	40,9	40,3	42,0	43,4
Belåningsgrad %	23	25	25	24	23
Direktavkastning %	3,4	3,2	2,9	3,2	3,1
Avkastning på eget kap. (%)	6,1	5,8	4,6	6,7	5,9
Låneränta (%)	2,54	2,75	2,48	1,90	2,00
Uthyrningsgrad bostäder %	98,9	98,6	98,7	99,5	98,9
Snitthyra kr/kvm	1 385	1 309	1 225	1 192	1 168

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	438 460	2 856 378	3 294 838
Disposition enligt beslut av årsstämman: Balanseras i ny räkning		158 068	158 068
Belopp vid årets utgång	438 460	3 014 447	3 452 907

Förändringar i eget kapital

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	438 460	65 000	2 585 110	140 687	3 229 257
Disposition enligt beslut av årsstämman: Balanseras i ny räkning			140 687	-140 687	0
Årets resultat				164 476	164 476
Belopp vid årets utgång	438 460	65 000	2 725 797	164 476	3 393 733



Resultaträkning Koncernen

Resultaträkning Koncernen (tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsintäkter			
Hysesintäkter	2	1 376 105	1 290 844
Övriga förvaltningsintäkter	3	32 348	37 468
Summa nettoomsättning		1 408 453	1 328 312
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-619 567	-581 214
Underhållskostnader	5	-171 803	-182 956
Fastighetsskatt/avgift		-27 691	-27 078
Summa förvaltningskostnader		-819 061	-791 248
Driftnetto		589 392	537 064
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar	6	-254 384	-214 710
Bruttoresultat		335 008	322 354
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-16 971	-17 014
Övriga rörelsekostnader		-7 177	-88
Rörelseresultat	7, 8, 9, 10, 11	310 860	305 252
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	706	486
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-105 268	-118 036
Finansiellt netto		-104 560	-117 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		206 300	187 704
Koncernbidrag		-6 700	-6 846
Resultat före skatt		199 600	180 858
Skatt på årets resultat	15	-41 532	-47 601
ÅRETS RESULTAT		158 068	133 257



Balansräkning Koncernen

Balansräkning Koncernen (tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	7 674 432	7 674 820
Inventarier, verktyg och installationer	17	31 090	51 787
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	316 132	201 672
		8 021 654	7 928 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	19	2 528	2 774
Andra långfristiga fordringar	20	3 036	3 209
		5 564	5 983
Summa anläggningstillgångar		8 027 218	7 934 262
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 176	8 961
Fordringar hos koncernföretag		661	744
Aktuella skattefordringar		13 781	24 655
Övriga fordringar	21	134	67 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	6 547	12 625
		30 299	114 540
Kassa och bank		3	5
Summa omsättningstillgångar		30 302	114 545
SUMMA TILLGÅNGAR		8 057 520	8 048 807

Balansräkning Koncernen

Balansräkning Koncernen (tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		438 460	438 460
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 014 447	2 856 379
Summa eget kapital		3 452 907	3 294 839
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24, 31	319 168	288 135
Övriga avsättningar	25	2 849	2 499
		322 017	290 634
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	26	3 973 537	4 131 325
		3 973 537	4 131 325
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 047	103 212
Investeringsbidrag		476	1 098
Skulder till koncernföretag		74 036	76 694
Övriga skulder		27 812	23 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	130 688	127 290
		309 059	332 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 057 520	8 048 807

Kassaflödesanalys Koncernen

Kassaflödesanalys Koncernen (tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		206 300	187 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	262 248	235 684
Betald skatt		374	-31 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		468 922	391 464
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-215	-1 740
Förändring av kortfristiga fordringar		73 583	-17 658
Förändring leverantörsskulder		-27 165	3 286
Förändring av kortfristiga skulder		-2 485	16 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten		512 640	391 761
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-355 273	-402 500
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		420	-483
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-354 853	-402 983
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning fastighetslån		-157 789	11 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-157 789	11 224
Årets kassaflöde		-2	2
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5	3
Likvida medel vid årets slut		3	5



HÖGRIKTSINDEX
BYGGNAD
2021
STÄRKA
11 000+ lägenheter
AB Bostaden i Umeå
1 000 lägenheter
5 Bostäder
AktivBo
AktivBo



Resultaträkning Moderbolaget

Resultaträkning Moderbolaget (tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsintäkter			
Hysesintäkter	2	1 376 086	1 290 439
Övriga förvaltningsintäkter	3	21 439	26 461
Summa nettoomsättning		1 397 525	1 316 900
Förvaltningskostnader			
Driftkostnader	4	-615 412	-576 728
Underhållskostnader	5	-171 803	-182 956
Fastighetsskatt/avgift		-27 691	-27 078
Summa förvaltningskostnader		-814 907	-786 762
Driftnetto		582 618	530 138
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar	6	-254 384	-214 710
Bruttoresultat		328 234	315 428
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-16 936	-16 980
Övriga rörelsekostnader		-7 177	-88
Rörelseresultat	7, 8, 9, 11	304 121	298 360
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	706	486
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-105 262	-118 024
		-104 554	-117 536
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		199 567	180 824
Bokslutsdispositioner		8 103	9 390
Resultat före skatt		207 670	190 214
Skatt på årets resultat	15	-43 194	-49 527
ÅRETS RESULTAT		164 476	140 687

Balansräkning Moderbolaget

Balansräkning Moderbolaget (tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	7 674 432	7 674 820
Inventarier, verktyg och installationer	17	31 090	51 787
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	316 132	201 672
		8 021 655	7 928 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	2 050	2 050
Fordringar hos koncernföretag	19	2 528	2 774
Andra långfristiga fordringar	20	3 036	3 209
		7 613	8 033
Summa anläggningstillgångar		8 029 268	7 936 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 435	3 196
Fordringar hos koncernföretag		661	677
Aktuella skattefordringar		13 796	24 655
Övriga fordringar	21	18	67 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 236	10 819
		22 145	106 790
Kassa och bank		3	5
Summa omsättningstillgångar		22 148	106 795
SUMMA TILLGÅNGAR		8 051 416	8 043 108

Balansräkning Moderbolaget

Balansräkning Moderbolaget (tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	23	438 460	438 460
Reservfond		65 000	65 000
		503 460	503 460
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 725 797	2 585 110
Årets resultat		164 476	140 687
		2 890 273	2 725 797
Summa eget kapital		3 393 733	3 229 257
Obeskattade reserver			
Ack överavskrivningar inventarier		63 510	71 613
Summa obeskattade reserver		63 510	71 613
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24, 31	306 085	273 383
Övriga avsättningar	25	2 849	2 499
Summa avsättningar		308 934	275 882
Räntebärande skulder			
Skuld Umeå Kommunföretag AB, koncernkonto		3 985 721	4 143 159
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 492	103 122
Investeringsbidrag		476	1 098
Skulder till koncernföretag		67 259	69 848
Övriga skulder		27 279	22 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	130 011	126 292
Summa kortfristiga skulder		299 518	323 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 051 416	8 043 108

Kassaflödesanalys Moderbolaget

Kassaflödesanalys Moderbolaget (tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		199 567	180 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	262 248	235 683
Betald skatt		366	-31 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		462 181	384 601
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-238	-1 494
Förändring av kortfristiga fordringar		74 025	-17 676
Förändring av leverantörsskulder		-28 630	4 381
Förändring av kortfristiga skulder		4 951	22 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten		512 289	392 008
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-355 273	-402 500
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		420	-483
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-354 853	-402 983
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av fastighetslån		-157 438	10 977
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-157 438	10 977
Årets kassaflöde		-2	2
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5	3
Likvida medel vid årets slut		3	5



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 eget kapitalinstrument 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/innervägar, balkongplatta	80 år
Värme, sanitet (VS) inre	40 år
El	40 år
Fasad (inkl balkongdelar)	50–80 år
Köksinredning, garderobsinredning	40 år
Fönster, dörrar	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 nettoredo visas 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 lagstadsats. 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, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning

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	2025	2024
Hysesintäkter		
Bostäder	1 168 464	1 089 686
Lokaler	158 649	157 362
Övrigt	63 973	62 237
Avgår outhyrt objekt Bostäder	-6 388	-8 711
Avgår outhyrt objekt Lokaler	-181	-590
Avgår outhyrt objekt Övrigt	-8 412	-9 140
	1 376 105	1 290 844
Moderbolaget	2025	2024
Hysesintäkter		
Bostäder	1 168 464	1 089 686
Lokaler	158 583	157 280
Övrigt	62 863	60 878
Avgår outhyrt objekt Bostäder	-6 388	-8 711
Avgår outhyrt objekt Lokaler	-181	-590
Avgår outhyrt objekt Övrigt	-7 256	-8 104
	1 376 086	1 290 438

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2025	2024
Övriga intäkter	32 348	37 467
	32 348	37 467
Moderbolaget	2025	2024
Övriga intäkter	21 439	26 461
	21 439	26 461

Not 4 Driftkostnader

Koncernen	2025	2024
Reparationer	69 198	65 411
Skötsel	113 927	107 554
Taxebundna kostnader	115 895	116 694
Uppvärmning	109 080	104 960
Administration	105 012	92 635
Övriga driftkostnader	106 455	93 961
	619 567	581 214
Moderbolaget	2025	2024
Reparationer	69 198	65 411
Skötsel	113 927	107 554
Taxebundna kostnader	115 895	116 694
Uppvärmning	109 080	104 960
Administration	104 663	91 859
Övriga driftkostnader	102 650	90 251
	615 412	576 728

Not 5 Underhållskostnader

Koncernen	2025	2024
Planerat lägenhetsunderhåll	50 121	53 101
Övriga underhållsåtgärder	121 682	129 855
	171 803	182 956

Not 6 Planenliga avskrivningar i förvaltningen

Koncernen	2025	2024
Byggnader	220 104	199 957
Inventarier	16 334	14 753
Nedskrivning vindkraftverk	17 946	0
	254 384	214 710

Not 7 Leasing, leasgivare

Koncernen	2025	2024
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	148 301	149 805
Senare än ett år men inom fem år	369 818	357 036
Senare än fem år	480 605	517 804
	998 723	1 024 644

Not 8 Arvode till revisorer

Koncernen	2025	2024
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	316	348
	316	348
Moderbolaget	2025	2024
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	285	314
	285	314

Not 9 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	59	60
Män	121	118
	180	178
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 914	2 826
Övriga anställda	95 478	90 528
	98 392	93 355
Pensionskostnader/Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	896	853
Pensionskostnader för övriga anställda	8 495	9 010
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	30 447	29 249
	39 838	39 112
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	138 231	132 467
Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD, förutom lön under uppsägningstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 6 352 (3 897) tkr.		
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	45 %	45 %
Andel män i styrelsen	55 %	55 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernen	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	21,00 %	22,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	10,00 %	11,00 %

Not 11 Leasing, leasagaren

Koncernen	2025	2024
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 754 tkr (2 330 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	1 540	2 344
Senare än ett år men inom fem år	3 012	2 832
	4 552	5 176

Not 12 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Koncernen	2025	2024
Utdelning från andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2
	2	2

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2025	2024
Räntor på bankmedel	503	486
Övriga ränteintäkter	195	0
Övriga finansiella intäkter	8	0
	706	486

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2025	2024
Räntekostnader koncerninterna lån	105 030	117 310
Övriga finansiella kostnader	238	726
	105 268	118 036
Moderbolaget	2025	2024
Räntekostnader koncerninterna lån	105 030	117 310
Övriga finansiella kostnader	233	715
	105 262	118 024

Not 15 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-10 494	-471
Uppskjuten skatt	-31 033	-47 123
Skatt avseende tidigare taxering	-5	-7
Totalt redovisad skatt	-41 532	-47 601

Avstämning av effektiv skatt	Procent 2025	Belopp 2025	Procent 2024	Belopp 2024
Redovisat resultat före skatt		199 600		180 858
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-41 118	20,60	-37 257
Ej avdragsgilla kostnader		-5 314		-215
Ej skattepliktiga intäkter		40		0
Skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning byggnader		311		483
Skillnad skattemässig och bokföringsmässig investering byggnad		34 048		44 133
Förändring uppskjuten skatt		-31 033		-47 123
Övrigt		-1 669		-1 947
Ränteadragsbegränsning		0		-5 676
Skatt hänförlig till tidigare år		-5		0
Återföring negativt räntenetto tidigare år		3 207		0
Redovisad effektiv skatt	20,81	-41 532	26,32	-47 601

Moderbolaget	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-10 487	-464
Uppskjuten skatt	-32 702	-49 057
Skatt avseende tidigare taxering	-5	-6
Totalt redovisad skatt	-43 194	-49 527

Avstämning av effektiv skatt	Procent 2025	Belopp 2025	Procent 2024	Belopp 2024
Redovisat resultat före skatt		207 670		190 214
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-42 780	20,60	-39 184
Ej avdragsgilla kostnader		-5 314		-214
Ej skattepliktiga intäkter		40		0
Skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning byggnader		311		483
Skillnad skattemässig och bokföringsmässig investering byggnader		34 048		44 133
Förändring uppskjuten skatt		-32 702		-49 057
Övrigt		0		-7
Ränteadragsbegränsning		0		-5 676
Skatt hänförlig till tidigare år		-5		-6
Återföring negativt räntenetto tidigare år		3 207		0
Redovisad effektiv skatt	20,80	-43 194	26,04	-49 527





Not 16 Byggnader och mark

Koncernen	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	11 248 902	9 701 649
Inköp	90 543	257 145
Försäljningar/utrangeringar	-27 965	0
Omklassificeringar	136 575	1 290 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 448 055	11 248 902
Ingående avskrivningar	-3 574 082	-3 374 125
Försäljningar/utrangeringar	20 563	0
Årets avskrivningar	-220 104	-199 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 773 622	-3 574 082
Utgående redovisat värde	7 674 432	7 674 820
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	17 520 000	16 752 700
Taxeringsvärden byggnader	11 891 945	10 357 156
Taxeringsvärden mark	4 205 745	4 138 647
	16 097 690	14 495 803

Offentliga bidrag erhöles 2024 och uppgick 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	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	405 856	399 071
Inköp	13 583	7 228
Försäljningar/utrangeringar	-1 289	-443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 150	405 856
Ingående avskrivningar	-320 867	-306 410
Försäljningar/utrangeringar	1 289	296
Årets avskrivningar	-16 334	-14 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-335 912	-320 867
Ingående nedskrivningar	-33 202	-33 202
Årets nedskrivningar	-17 946	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-51 148	-33 202
Utgående redovisat värde	31 090	51 787
Moderbolaget	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	396 360	389 575
Inköp	13 583	7 228
Försäljningar/utrangeringar	-1 289	-443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408 654	396 360
Ingående avskrivningar	-311 371	-296 914
Försäljningar/utrangeringar	1 289	296
Årets avskrivningar	-16 334	-14 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-326 416	-311 371
Ingående nedskrivningar	-33 202	-33 202
Årets nedskrivningar	-17 946	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-51 148	-33 202
Utgående redovisat värde	31 090	51 787

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	201 672	1 373 795
Inköp	251 147	138 126
Omklassificeringar	-136 575	-1 290 106
Ombokning	-112	-20 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 132	201 672
Utgående redovisat värde	316 132	201 672

Not 19 Fordringar i koncernföretag

Koncernen	2025	2024
UPAB	2 528	2 774
	2 528	2 774

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2025	2024
Andel HBV och bagarstuga	50	50
Återbäringsmedel HBV	2 985	3 159
	3 036	3 209

Not 21 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2025	2024
Fordran skattekonto	0	19 114
Övriga kortfristiga fordringar	134	117
Investeringsbidrag	0	48 324
	134	67 555
Moderbolaget	2025	2024
Fordran skattekonto	0	19 114
Övriga kortfristiga fordringar	18	5
Investeringsbidrag	0	48 324
	18	67 443

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2025	2024
Upplupna intäkter	1 103	1 309
Förutbetalda kostnader	5 444	11 316
	6 547	12 625
Moderbolaget	2025	2024
Upplupna intäkter	1 103	1 309
Förutbetalda kostnader	3 133	9 511
	4 236	10 819

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	2025	2024
Belopp vid årets ingång	288 135	241 013
Årets avsättningar	32 702	49 056
Under året återförda belopp	-1 669	-1 934
	319 168	288 135
Moderbolaget	2025	2024
Belopp vid årets ingång	273 383	224 326
Årets avsättningar	32 702	49 057
Belopp vid årets utgång	306 085	273 383

Not 25 Övriga avsättningar

Koncernen	2025	2024
Belopp vid årets ingång	2 499	1 815
Årets avsättning för återställande av vindkraftverk	350	686
	2 849	2 499

Not 26 Specifikation lånestruktur och räntebindingstid i Koncernen

Räntebindingstid till	Lånebelopp	Snittränta
All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell nedan		
2026	1 288	2,09
2027	486	1,71
2028	187	2,21
2029	504	1,93
2030	261	2,46
2031	215	1,21
2032	392	2,49
2033	230	2,42
2035	411	2,89
	3 974	2,54
Varav kortfristig del av långfristig skuld	2 148	
	2 148	

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 500 mkr varav 3 974 mkr är utnyttjat per balansdagen.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2025	2024
Sociala avgifter	6 887	6 209
Upplupna semesterlöner	10 018	9 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 772	12 876
Förskottsbetalda hyror	99 011	98 767
	130 688	127 292
Moderbolaget	2025	2024
Sociala avgifter	6 887	6 209
Upplupna semesterlöner	10 018	9 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 731	12 397
Förskottsbetalda hyror	98 374	98 246
	130 011	126 292

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2025	2024
Oklassificering pågående projekt	112	20 142
Periodisering av avsättning	350	686
Realisationsvinst/förlust	7 402	147
Årets avskrivningar	254 384	214 710
	262 248	235 684

Not 29 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 050	2 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 050	2 050
Utgående redovisat värde	2 050	2 050



Not 31 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Koncernen	2025	2025
Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto P
Anläggningstillgångar	-280 592	-280 592
Påg nyanl komponent men skattem avd	-25 493	-25 493
Överavskrivning maskiner och inventarier	-13 083	-13 083
	-319 168	-319 168

Koncernen	2024	2024
Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto P
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

Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Anläggningstillgångar	-250 901	-29 692	-280 592
Påg nyanl komponent men skattem avd	-22 482	-3 011	-25 493
Överavskrivning maskiner och inventarier	-14 752	1 699	-14 752
	-288 135	-31 033	-319 168

Moderbolaget	2025	2025
Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto P
Anläggningstillgångar	-280 592	-280 592
Påg nyanl komponent men skattem avd	-25 493	-25 493
	-306 085	-306 085

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

Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Anläggningstillgångar	-250 901	-29 692	-280 592
Påg nyanl komponent men skattem avd	-22 482	-3 011	-25 493
	-273 383	-32 702	-306 085

Not 32 Eventualförpliktelser

Moderbolaget	2025	2024
Eventualförpliktelser	1 882	1 844
	1 882	1 844

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Moderbolaget

Efter hyresförhandling med Hyresgästföreningen under hösten 2025 kommer hyran för bostadslägenheterna att justeras med 3,3 % den 1 januari 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-16

Umeå

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Karlsson Engman
Ordförande

Anders Sellström

Leif Lundgren

Irma Olofsson

Eva Maaherra Lövheim

Alf Molin

Mattias Karlsson

Daniell Andersson

Karl Larsson

Maria Olsson

Kerstin Rörsch

Jerker Eriksson
Verkställande direktör

*Vår revisionsberättelse
har lämnats den dag
som framgår av min
elektroniska underskrift*

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 revisionsred 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 revisionsred 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 verksam-

heten. 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsssed 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 trygghetssätt. 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 2026
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Vi av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostadens i Umeås verksamhet 2025. Vi har biträtt 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. Lekmannarevisorernas 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, kommunfullmäktiges ägardirektiv 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 2025. 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 2026

Per-Erik Ewaldsson
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	1 466	217	8 695,3	12	1 510,8	8	258,4	85	288	
Lappkastet 6	128 120 095	331	61	75	39				506	21 686,4	1 582	217	8 695,3	1	41,1				192	
Målet 1	61 581 346	32	106	29	6				173	9 577,5	1 276			10	1 443,2	8	258,4	60	92	
Starten 1	9 875 871	21	30	12					63	3 012,0	1 241			1	26,5			25	4	
Bullmark		11	2						13	650,5	1 234			1	179,8				9	
Bullmark 4-113	7 815 317			2					13	650,5	1 234			1	179,8				9	
Böleång		64	175	208	54				501	35 690,8	1 319			9	2 579,0	28	1 188,8	67	370	
Böleå 7-26	5 211 971		17	18					35	2 474,1	998								22	16
Böleå 7-28	8 526 344		30	30					60	4 518,0	1 018								31	32
Böleå 7-30	24 853 978		21	42	21				84	7 263,0	1 141								6	58
Böleå 7-31	24 853 977		21	42	21				84	7 266,0	1 142								8	69
Kastanjen 2	227 935 884	52	59	59					170	9 346,4	1 765			1	409,0	10	409,0		131	
Melonen 1	12 927 592								4	300,0				4	300,0				3	
Melonen 3	34 741 372								2	1 334,0									7	
Melonen 4	75 934 981	12	27	17	12				68	4 823,3	1 437					18	779,8		54	
Stenfrukten 64	683 416													2	536,0					
Carlshem														1	685,0	11	461,0		8	
Bärnstenen 81	17 810 758													1	685,0	11	461,0		8	
Centrum		79	156	79	17	4			343	20 692,3	1 460			32	10 781,5			161	38	
Ask 1	8 153 297	7	5	1	2				15	932,6	1 319			2	308,0				4	
Ask 2	4 994 800		20	3					23	1 287,7	1 470			1	256,0				4	
Ask 3	7 624 292		4	8	4	4			20	1 824,0	1 347								6	
Hild 12	80 393 084	52	45	15	1				113	6 254,5	1 454			6	487,5			46	6	
Hild 5	23 757 308	2	8	9					19	1 103,2	1 573			3	86,7				12	
Idun 1	115 485 657		20	4					24	1 704,0	1 456			18	9 554,5				37	
Mejseln 8	28 987 616	4	46	33	8				91	5 745,2	1 505			2	88,8				68	
Verdandi 1	10 985 442	14	8	6	2				30	1 841,1	1 450								10	6
Ersmark		11	7	4	1	1			24	1 817,7	988								27	
Ersmark 31_2	6 992 441		11	7	4	1	1		24	1 817,7	988								27	
Fridhem		8	20	12	27				67	4 801,4	1 451			1	344,9	8	344,9	14	42	
Trädgården 2	40 946 685	8	20	12	27				67	4 801,4	1 451			1	344,9	8	344,9	14	42	
Grisbacka		24	4	4					32	2 066,3	1 261			2	467,0	8	259,2		24	
Dahljan 2	12 385 300		24	4	4				32	2 066,3	1 261			2	467,0	8	259,2		24	
Grubbe									1	433,0	246,7			1	433,0	6	246,7		3	
Pionen 6	8 997 829													1	433,0	6	246,7		3	
Haga		19	73	26	9				127	6 721,8	1 787			3	8 117,0	110	4 003,6	44	41	
Focken 4	35 070 700		24	8					32	1 904,0	1 714								16	
Focken 5	145 546 510	19	49	18	9				95	4 817,8	1 815			3	8 117,0	110	4 003,6	44	25	
Holmsund		98	255	173	28	2			556	36 516,5	1 093			15	13 647,3	109	4 786,6	28	467	
Briggen 2	2 409 756		18						18	1 284,2	916								17	
Briggen 6	162 194	4	4	4					12	668,0	1 053							3	2	
Eriksdal 1	33 060 193	17	6						23	1 063,1	1 194			6	3 632,8	50	1 995,8		41	
Fjällsippan 2	22 594 059	6	38	2					46	2 883,8	1 271								15	
Fräsaren 1	6 092 011	22	20	26					68	4 283,8	1 002								61	
Kocken 1	737 442		6						6	424,8	905								3	
Loke 1	2 390 897	1	2	3					6	440,6	978								1	
Loke 6	3 729 733		4	4					8	521,2	1 024								5	
Lotusen 9	3 486 548													1	642,0				4	
Maskinisten 27	58 533 747	24	82	76	22	2			206	14 522,0	1 110			1	132,0				176	
Planeten 1	3 345 979	9	18	24	3				54	3 555,0	1 096							10	33	
Resedan 3	67 544 106													6	8 795,5	59	2 790,8		35	
Stjärnan 1	5 056 235	12	24	33	3				72	4 728,0	1 105							13	40	
Strandberget 1	3 813 161		12						12	684,0	968								1	12
Urmakaren 1	2 789 573	3	9	1					13	774,0	1 100								10	
Västerbacken 2	3 352 584		12						12	684,0	1 028								1	12
Liljansberget		327	365	49	2				743	29 696,5	1 744			1	538,9	12	538,9	109	148	
Lyan 1	297 657 493	327	365	49	2				743	29 696,5	1 744			1	538,9	12	538,9	109	148	
Marieberg		17	178	163	80				438	33 207,5	1 245			2	1 342,0	10	131,7	42	242	
Grävlingen 20	4 097 284				8				8	718,4	1 261									
Grävlingen 23	1 612 203		4						4	257,2	1 363									
Grävlingen 26	1 575 142		4						4	257,2	1 338								22	
Grävlingen 29	1 608 744		4						4	257,2	1 337									
Grävlingen 30	3 479 195			8					8	620,0	1 307									
Grävlingen 39	2 917 959			8					8	620,0	1 292									
Igelkotten 2	7 654 184													1	325,0	10	131,7		2	
Igelkotten 3	60 400 740	16	34	11					61	3 847,0	1 368			1	1 017,0			5	28	
Igelkotten 45	22 201 400		19	37	18				74	6 362,2	1 198							21	19	
Igelkotten 74	25 209 823	1	58	30	10				99	6 950,1	1 197							16	43	
Lekatten 25	26 067 079		21	40	19				80	6 461,4	1 219								66	
Ormslån 28	1 481 444		4						4	257,2	1 327									
Ormslån 31	5 241 026			4	8				12	1 028,4	1 256									
Ormslån 32	2 710 934		4						4	257,2	1 344								26	
Ormslån 39	5 037 702			12	4															

Område/ fastighet	Bostäder bokfört värde							Antal bostäder	Bostäder kvm	Årshyra kvm	Varav antal studentbostäder	Varav kvm studentbostäder	Antal lokaler	Lokaler kvm	Antal lgh ingår i lokalavtal	Kvm lgh ingår i lokalavtal	Antal garage	Antal bipl.
	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	7 rum											
Terrassen 1	15 117 554	2	26	6	1			35	2 342,1	1 123			1	43,0				36
Terrassen 2	4 021 966	3	4	4				11	733,1	1 117								
Trappan 4	2 451 972	1	3	1	1			6	312,8	1 130								
Trappan 7	39 925 772												1	3 956,0	42	2 163,6		
Uppfarten 1	17 348 881	9	18	24	3			54	3 555,0	1 110								57
Röbäck		4	55	44	43	16		162	13 136,8	1 243							28	92
Röbäck 30-118	15 820 396	4	11	8	3			26	1 772,0	1 310								23
Röbäck 30-81	44 930 176		44	36	40	16		136	11 364,8	1 232							28	69
Sandahöjd		6	109	36	45	12		208	15 386,0	1 356			5	851,8			151	8
Drottninggåvan 1	79 783 336	6	109	36	45	12		208	15 386,0	1 356			3	169,1			151	8
Liden 2	6 045 251												2	682,7				
Sandbacka		5	70	38	17			130	8 105,3	1 375			2	794,7	13	428,3		103
Sandbacken 26	7 508 296	9	5					14	695,4	1 562			1	328,0	5	169,9		12
Skogslyckan 7	9 318 652		27					27	1 147,0	1 465			1	466,7	8	258,4		20
Västra Bäckgården 23	34 478 787	5	34	33	17			89	6 262,9	1 338								71
Sävar		3	57	45	10	2		117	8 870,4	1 106							11	93
Sävar 10-102	8 156 888		12	16				28	1 989,2	1 040							11	10
Sävar 19-12	15 360 541		20	8	4			32	2 551,8	1 110								27
Sävar 3-82	2 048 623		7	7				14	1 054,2	983								15
Sävar 3-85	6 348 835	3	8	2		2		15	1 163,2	1 182								13
Sävar 66-123	4 930 112		10	12	6			28	2 112,0	1 183								28
Tomtebo		7	140	64	101	16		328	21 695,5	1 345	35	1 765,6	6	5 796,6	93	3 389,0	39	240
Aifen 2	42 159 796	3	29	12	25	4		73	5 902,8	1 333			3	513,0	5	223,6	39	30
Gårdsrådet 1	36 705 288		43	22	38	6		109	6 963,9	1 309			1	453,6	8	453,6		103
Gårdsrådet 2	7 517 755												1	1 854,0	32	1 091,2		
Lyktan 1	44 345 923	4	68	30	38	6		146	8 828,8	1 383	35	1 765,6						91
Sjöjungfrun 1	16 521 771												1	2 976,0	48	1 620,6		16
Tunnelbacken		320	210	121	86	37	10	784	45 284,1	1 207	235	5 940,6	7	645,8	6	218,3	148	337
Karlsborg 1	25 552 855	32	7	14	11		3	67	4 144,5	1 188							6	40
Lustgård 1	21 648 807	7	15	21			7	50	4 299,5	1 134							10	27
Tunnelbacken 1	79 268 001	68	80	55	14	25		242	15 773,8	1 168	48	2 233,6	4	195,5			47	130
Tunnelbacken 4	51 803 001	171	16					187	3 707,0	1 580	187	3 707,0						20
Tunnelbacken 5	52 170 798	1	72	38	12			123	8 923,8	1 257							45	50
Tunnelbacken 6	28 049 245	41	20	14	28	12		115	8 435,5	1 111			3	450,3	6	218,3	40	70
Umedalen		31	315	147	135	22		650	45 466,0	1 217			5	1 103,7	11	475,4	33	433
Baldakinen 1	54 733 398		137	18	68			223	12 969,0	1 204								141
Biskopen 2	12 943 314	5	26	5	6			42	2 512,2	1 299								36
Missionären 1	42 923 986		39	42	15			96	7 650,6	1 207								83
Pastorn 1	8 856 306												1	440,0	6	249,4		
Pastorn 2	34 296 146	6	39	26	5	16		92	7 398,6	1 222			2	39,0			17	33
Prosten 1	20 954 852		30	20	8			58	4 680,0	1 217								44
Prosten 2	21 698 567	4	22	22	9	6		63	5 063,6	1 208			1	148,7			16	32
Rödsklövern 1	2 709 908												1	476,0	5	226,0		
Skogssnäppan 1	30 435 451	16	22	14	24			76	5 192,0	1 224								64
Väst på stan		42	162	128	27	7	2	368	23 937,5	1 665			7	10 184,5	100	4 223,5	135	155
Bagaren 5	10 238 957		6	10			1	17	1 260,0	1 337							5	7
Hackan 12	22 096 466	19	6	22	7	4		58	3 556,5	1 215							23	16
Kärven 10	43 133 077	4	14	20	2			40	2 574,2	1 736			1	401,0	6	249,6		35
Plogen 26	11 954 022		33		11			44	3 059,7	1 357			1	262,6	1	246,0		32
Pärilan 18	7 562 550		5	10	2	3		20	1 596,8	1 319								16
Sandäkern 4	29 787 959	7	26	3				36	2 012,9	1 420			5	9 520,9	93	3 727,9		42
Slöjdaren 2	1 725 676		6	1	1		1	9	828,4	1 085								7
Vagnsboden 1	399 007 059	12	66	62	4			144	9 049,0	2 139							107	
Västerhiske		2	26	18	26			72	6 020,9	1 097			1	320,4	5	189,7	33	45
Kronan 7	2 491 795		2					2	71,9	1 423			1	320,4	5	189,7		2
Smältan 1	7 487 153		6	6	8			20	1 750,0	1 196							6	17
Storhässjan 13	3 695 812		4		8			12	1 070,0	1 029							6	6
Stugan 9	22 603 905		16	12	10			38	3 129,0	1 058							21	20
Västra Ersboda		9	120	112	47	14	2	304	23 358,3	1 214			9	3 555,5	10	502,7	41	229
Grädden 1	18 430 140		12	24	6	6		48	3 931,2	1 202			1	110,0				45
Måttet 11	15 081 187		8	20	4	4		36	2 932,4	1 220								35
Prästosten 42	20 223 593	6	21	42	23			92	7 593,0	1 163								68
Prästosten 45	61 165 817	3	79	26	14	4	2	128	8 901,7	1 262			5	1 866,5	10	502,7	41	56
Prästosten 46	10 013 345												3	1 579,0				25
Västteg		50	119	58	5			232	12 166,7	1 705			3	10 745,1	131	4 241,8	153	
Glosboken 1	702 373 215	50	119	58	5			232	12 166,7	1 705			3	10 745,1	131	4 241,8	153	
Älidhem		2539	939	661	256	89		4484	181 819,4	1 486	2991	88 863,5	20	7 727,8	37	1 571,3	562	868
Amanuensen 1	52 862 929	40	52	54	30	16		192	13 312,4	1 243			1	6,7				173
Assistenten 1	78 738 101	81	112	41	67	32		333	20 882,6	1 326			3	786,9	18	783,8		154
Docenten 1	88 543 592	384	68	119	18			589	21 138,2	1 360	589	21 138,2						122
Logopeden 1	61 290 641																368	
Magistern 1	223 628 513	43	302	116	68	40		569	35 704,1	1 340			2	177,4				8
Medicinaren 1	95 311 848	572	155	55	6			788	22 940,7	1 537	692	18 858,1	3	421,0				145
Odontologen 3	4 843 752												1	1 467,0				
Preceptorn 2	46 409 781	485	35	108	10			638	20 242,9	1 331	638	20 242,9						
Preceptorn 3	152 588 093		100	40	16			156	8 508,0	1 773			1	449,0	6	253,2		4
Professorn 2	254 971 282	439	42	42	6			529	14 347,8	1 768	529	14 347,8	1	63,9			102	104
Professorn 3	365 763 723	465	36	36	6			543	14 276,5	2 149	543	14 276,5	3	167,2			92	23
Sociologen 1	4 576 455												1	838,7	9	374,3		
Sociologen 2	42 735 189		3	7	5	1		16	1 563,9	1 159			4	3 350,0	4	160,0		19
Sociologen 3	16 201 042	30	34	43	24			131	8 902,3	1 166								116
Älidhöjd		50	123	49	17	2		241	15 367,2	1 351	126	6 928,4	1	165,2				167
Kuratorn 1	62 904 623	17	68	28	13			126	8 125,5	1 336	71	4 113,0						87
Kuratorn 3	43 016 379	33	55	21	4	2		115	7 241,7	1 367	55	2 815,4						

- Bostäder
- Lokaler
- Garage
- Bilplatser

Område/ fastighet	Bostäder bokfört värde								Antal bostäder	Bostäder kvm	Årshyra kvm	Varav antal studentbostäder	Varav kvm studentbostäder	Antal lokaler	Lokaler kvm	Antal igh ingår i lokalavtal	Kvm igh ingår i lokalavtal	Antal garage	Antal bipl.
	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	7 rum												
Laxen 45	26 490 626	10	13	10	13	2		48	3 205,7	1 415								8	21
Solvik 1	161 397 320	1	97	61	5			164	10 213,8	1 783						1	46,4	99	
Sågverket 1	278 741 448	32	76	100	8			216	13 584,1	1 845				1	496,9	13	496,9	156	6
Öst på stan		67	233	107	67	8	7	489	30 464,9	1 504				9	956,4	14	672,4	137	174
Duvan 16	22 576 354		54	16	6			76	4 417,5	1 391				1	335,8	6	323,1	15	28
Härmod 10	41 538 482	4	13	10	12			39	2 978,5	1 407				1	350,6	8	349,3	14	7
Höken 13	3 302 696	3		6	6		6	21	1 995,0	1 166				3	57,0				18
Höken 15	12 969 701	11	24	6	15	3		59	4 243,0	1 241								25	21
Mården 12	216 269 665	21	90	49	12	3		175	9 364,5	1 842								71	46
Mården 13	12 264 983	7	3	6	3			19	1 166,5	1 413									
Ripan 7	6 101 631	1	17		6			24	1 550,6	1 385				1	38,0				16
Tjädem 3	4 600 367		7	3	1			11	759,0	1 284									5
Tranan 5	50 303 739	16	22	9		2	1	50	2 847,3	1 509				1	62,0			8	23
Uller 2	8 216 713	4	3	2	6			15	1 143,0	1 375				2	113,0			4	10
Östra Ersboda		41	336	287	151	28	6	849	64 639,2	1 235				7	1 866,5	20	806,8	53	416
Byttan 2	16 018 365		6	12	6			24	1 942,8	1 235									
Karet 4	84 149 846	21	95	44	34	5	3	202	14 415,2	1 256				2	380,0	5	230,2	3	118
Karet 5	15 720 170		24		4	6		34	2 600,1	1 228								7	16
Karet 6	59 575 121		44	28	28	14		114	9 536,9	1 211								32	56
Krukan 19	7 908 109													1	567,0	9	327,2		6
Mjöiken 1	39 578 089	3	53	28	13	3	3	103	7 633,3	1 269				1	188,0			11	61
Osten 3	20 011 548		14	28	14			56	4 704,0	1 181									56
Osten 4	43 461 681	17	39	71	13			140	9 827,4	1 220									102
Skeden 1	8 902 047													1	433,0	6	249,4		
Smäret 1	17 340 212		33	28	10			71	5 416,8	1 254				1	201,0				1
Smäret 2	22 897 881		28	48	29			105	8 562,7	1 231				1	97,5				
Totalsumma	7 662 748 320	4 901	5 429	3 222	1 458	275	29	-	15 322	852 086	4 539	145 897	188	96 285	834	33 144	2 564	5 988	





