

Årsredovisning

för

AB Bostaden i Umeå

556500-2408

Räkenskapsåret

2022

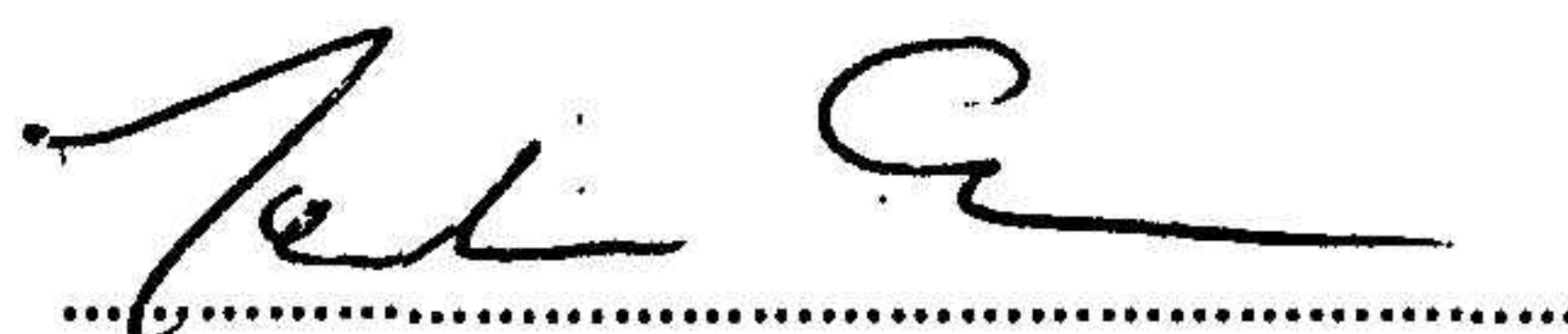
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Eget kapital	9
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	19

Undertecknad verkställande direktör i AB Bostaden i Umeå intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-19. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå den 2023-04-19



Jerker Eriksson

Årsredovisning
för
AB Bostaden i Umeå
556500-2408

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Eget kapital	9
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostaden i Umeå får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022:

Ägar- och koncernförhållanden

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

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, affärslägenheter 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.

Verksamheten i koncernen bedrivs inom fem områden, fastighetsutveckling, förvaltning, marknad, lokaler och IT kommunikation.

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

Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 182,9 mnkr jämfört med 1 106,9 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 200,1 (166,5) mnkr. Finansnettot uppgick till -68,0 (-68,3) mnkr och resultat efter skatt uppgick till 161,4 (123,5) mnkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 1 172,6 (1 096,6) mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 192,9 (159,2) mnkr.

Koncernens egna kapital per den 31 december 2022 uppgick till 3 053 (2 892) mnkr.

Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2022 uppgick till 2 970 (2 787) mnkr.

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

Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 848 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 1,9 (2,0) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 4,4 (4,4) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 28.

Ekonomisk översikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	1 183	1 107	1 089	1 053	1 021
Resultat efter finansnetto, mkr	200	166	150	111	143
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	394	421	375	317	301
Skuldsättningsgrad, gånger	1,2	1,1	1,1	1,2	1,1
Soliditet, %	42,0	43,4	43,4	43,1	43,8
Belåningsgrad, %	24	23	24	24	24
Direktavkastning, %	3,2	3,1	3,1	3,0	3,2
Avkastning på eget kapital, %	6,7	5,9	5,5	4,2	5,7
Låneränta vid årsskiftet, %	1,9	2,0	2,0	2,0	2,4
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,5	98,9	99,0	99,2	99,1
Medeltal antal anställda	168	168	180	176	178

Nyckeltalsdefinitioner finns i "Tilläggsupplysningar"

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 394,6 (420,6) mnkr och från investeringsverksamheten var den -776,7 (-496,9) mnkr. Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december till 368,2 (250,3) mnkr.

Marknad

Folkmängden i Umeå har växt stadigt under lång tid och förväntas fortsätta växa under kommande år. Det medför ett gynnsamt marknadsläge för bolaget.

Vid årets slut är antalet lägenheter i koncernen inklusive gruppbestäder 15 105. Av dessa är 4 199 studentbostäder.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 174 (1 147) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser för bostadslägenheter. Lokalhyresmarknaden i Umeå kännetecknas av en stark efterfrågan framför allt gällande boende för äldre. Vakansgraden för lokaler är fortsatt mycket låg.

Hyresförhandlingar

Efter förhandling med Hyresgästföreningen träffades en tvåårig överenskommelse där hyrorna höjdes med i genomsnitt 1,45 procent från den 1 april fram till 31 december 2022. Därefter höjs hyrorna med 2,1 procent från 1 januari 2023.

Fastighetsbeståndet

Under året har 125 lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning. På Ålidhem kvarteret Magistern/Preceptorn pågår nybyggnation av 286 bostäder. Inflyttningen i bostadslägenheterna sker etappvis och fram till 31 december är 162 lägenheter inflyttade. På Östra Dragonfältet pågår ett projekt med 144 lägenheter fördelat på sex byggnader med fem våningar plus vindsvåning samt ett underjordiskt garage. Första inflyttning beräknas ske under 2024. På Väst Teg planeras för 364 bostäder som ska innefatta såväl vård- och omsorgsboende som seniorboende plus och vanliga lägenheter. Husen byggs i 4 - 6 våningar med underjordiskt garage. Byggnationen beräknas stå klar under 2024. På Ålidhem, kvarteret Professorn pågår en omfattande renovering där 274 enkelrum byggs

om till ettor med eget kök. Samtidigt skapas ytterligare 34 lägenheter av tidigare gemensamhetsutrymmen och 17 av dessa har färdigställts under året.

I Bostadens projektportfölj ligger planering för drygt 500 lägenheter i varierande lägen som Haga, Ersboda, Ålidhem och Mariehem. Byggstarterna är planerade under de kommande fem åren.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 771,4 (497,8) mnkr. Av investeringarna avsåg 553 (320) mnkr nyproduktion.

Intresseorganisationer

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

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsredovisningens innehåll återfinns i den tryckta årsredovisningen.

Förväntningar om 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 energieffektiviseringar, genom Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, fortsätter. Den inslagna vägen, att inom alla verksamhetsområden och produktionsprojekt, utgå från de tre hållbarhetsperspektiven kommer även fortsatt att vara ledstjärna för våra insatser. Koncernen exponeras för ett antal risker som kan delas in i strategiska-, finansiella- och operativa risker. Alla dessa kan påverka att kraven från ägarna och de uppsatta målen inte kan uppnås. Riskerna bedöms årligen utifrån vilken effekt de har på företagets verksamhet, ställning och resultat. Därefter skapas aktiviteter som prioriteras utifrån en avvägning av sannolikheten att risken ska inträffa och konsekvensen av den.

Vi följer aktivt trender och utveckling i omvärlden för att i tidigt skede fånga upp förändringar inom områden som påverkar företagets strategiska beslut såsom bostadsmarknaden och dess efterfrågan, hyresutvecklingen samt regler och lagstiftning. Den finansiella risken hanteras genom Umeå 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 vakanskostnad, driftkostnader, underhåll och nyproduktion, kompetensförsörjning samt IT. För att minimera eller i vissa fall eliminera riskerna finns kontrollaktiviteter, som så långt det är möjligt ska ingå som en naturlig del i den dagliga verksamheten.

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 2022

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

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

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

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	2 283 368 351 kronor
Årets resultat	183 423 509 kronor
Summa vinstmedel	2 466 791 860 kronor

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

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

Resultaträkning

Tkr	Noter	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förvaltningsintäkter					
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1	1 105 557	1 071 981	1 105 610	1 071 984
Övriga förvaltningsintäkter	2	77 419	34 882	66 994	24 647
Summa nettoomsättning		1 182 976	1 106 863	1 172 604	1 096 631
Förvaltningskostnader					
Driftkostnader	3	-510 835	-497 836	-507 695	-494 862
Underhållskostnader	4	-176 516	-154 452	-176 516	-154 452
Fastighetsskatt/avgift		-27 086	-23 878	-27 086	-23 878
Summa förvaltningskostnader		-714 437	-676 166	-711 297	-673 192
Driftnetto		468 539	430 697	461 307	423 439
Planenliga avskrivningar och återförda nedskrivningar i förvaltningen	5	-187 248	-183 365	-187 239	-183 354
Bruttoresultat		281 291	247 332	274 068	240 085
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-13 132	-12 547	-13 112	-12 534
Övriga rörelsekostnader		0	0	0	0
Rörelseresultat	7 - 11	268 159	234 785	260 956	227 551
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	2	2	2	2
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	13	475	547	470	547
Räntekostnader	14	-68 526	-68 862	-68 515	-68 851
Finansiellt netto		-68 049	-68 313	-68 043	-68 302
Resultat efter finansiella poster		200 110	166 472	192 913	159 249
Bokslutsdispositioner					
Skillnad mellan planenliga och bokförda avskrivningar		0	0	8 606	10 174
Lämnat koncernbidrag		-7 171	-7 218	0	0
Erhållet koncernbidrag		0	0	0	0
Återföring från periodiseringsfond		0	0	19 201	21 835
Avsättning ersättningsfond		0	0	0	0
Resultat före skatt		192 939	159 254	220 720	191 258
Årets skattekostnad	15	-31 572	-35 761	-37 296	-42 354
Årets resultat		161 367	123 493	183 424	148 904

Balansräkning

Tkr	Noter	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	5 892 291	5 957 725	5 892 291	5 957 725
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 271 081	612 481	1 271 081	612 481
Inventarier, verktyg och installationer	18	63 599	70 193	63 599	70 184
Summa materiella anläggningstillgångar		7 226 971	6 640 399	7 226 971	6 640 390
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	19	0	0	2 050	2 050
Fordringar i koncernföretag	20	3 252	3 484	3 252	3 484
Andra långfristiga fordringar	21	2 368	2 823	2 368	2 823
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 620	6 307	7 670	8 357
Summa anläggningstillgångar		7 232 591	6 646 706	7 234 641	6 648 747
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		5 588	4 132	2 909	1 499
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		9 226	3 194	9 226	3 200
Övriga kortfristiga fordringar	22	392	5 670	31	5 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	15 530	9 775	11 542	5 922
Kassa och bank					
Kassa och bank		2	3	2	3
Summa omsättningstillgångar		30 738	22 774	23 710	15 772
SUMMA TILLGÅNGAR		7 263 329	6 669 480	7 258 351	6 664 519

Balansräkning

Tkr	Noter	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital	24				
Aktiekapital		438 460	438 460	438 460	438 460
Bundna reserver/reservfond				65 000	65 000
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst				2 283 368	2 134 465
Årets resultat				183 424	148 904
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 614 761	2 453 394	0	0
Summa eget kapital		3 053 221	2 891 854	2 970 252	2 786 829
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond	25	0	0	4 720	23 921
Ack överavskrivningar inventarier		0	0	88 849	97 454
Summa obeskattade reserver		0	0	93 569	121 375
Avsättningar					
Övriga avsättningar	26	1 637	1 465	1 637	1 465
Uppskjuten skatteskuld	27	216 085	211 291	196 810	186 288
Summa avsättningar		217 722	212 756	198 447	187 753
Skulder					
Räntebärande skulder	28				
Skuld Umeå Kommunföretag AB, koncernkonto		3 631 808	3 249 740	3 643 609	3 262 628
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		127 076	101 825	126 924	100 132
Investeringsbidrag		3 147	4 509	3 147	4 509
Skulder till koncernföretag		81 430	79 812	74 194	72 595
Skatteskulder		17 996	2 053	17 991	2 039
Förskottsbetalda hyror		77 836	75 664	77 645	75 506
Övriga skulder		23 906	20 170	23 776	20 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	29 187	31 097	28 797	30 983
Summa skulder		3 992 386	3 564 870	3 996 083	3 568 562
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 263 329	6 669 480	7 258 351	6 664 519



KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		200 110	166 472	192 913	159 249
Årets skatt, kostnadsförd	15	-10 836	-6 569	-10 823	-6 535
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Omklassificering pågående projekt		3 554	2 445	3 554	2 445
Periodisering av avsättning		172	166	172	166
Avskrivningar	5,6	187 249	183 366	187 240	183 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		380 249	345 880	373 056	338 680
Förändringar i rörelsekapital:					
Förändring av fordringar		-7 965	8 276	-7 939	8 963
Förändring av skulder		22 334	66 394	30 588	73 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten		394 618	420 550	395 705	421 565
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Fastigheter och inventarier	16-18	-777 374	-497 762	-777 374	-497 762
Förändring av långfristiga fordringar		687	893	687	893
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-776 687	-496 869	-776 687	-496 869
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning/minskning av fastighetslån		382 068	76 320	380 981	75 305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		382 068	76 320	380 981	75 305
Årets kassaflöde		-1	1	-1	1
Likvida medel vid årets början		3	2	3	2
Likvida medel vid årets slut		2	3	2	3
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		368 192	250 260	356 391	237 372
Disponibel likviditet vid årets slut		368 194	250 263	356 393	237 375

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

Räntebärande skulder	-3 631 808	-3 249 740	-3 643 609	-3 262 628
Långfristiga fordringar	5 620	6 307	7 670	8 357
Likvida medel	2	3	2	3
Räntebärande nettolåneskuld	-3 626 186	-3 243 430	-3 635 937	-3 254 268

OPERATIVT KASSAFLÖDE

Rörelseresultat	268 159	234 785	260 956	227 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	190 975	185 977	190 966	185 966
Förändringar i rörelsekapital	14 369	74 670	22 649	82 885
Kassaflöde före investeringar	473 503	495 432	474 571	496 402
Investeringar	-777 374	-497 762	-777 374	-497 762
Operativt kassaflöde	-303 871	-2 330	-302 803	-1 360



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(Tkr)

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	438 460		2 329 901	2 768 361
Årets resultat			123 493	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Omklassifisering av ersättningsfond			0	
Summa värdeförändringar	0	0	0	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägartillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2021	438 460	0	2 453 394	2 891 854

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	438 460		2 453 394	2 891 854
Årets resultat			161 367	
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Omklassifisering av ersättningsfond			0	
Summa värdeförändringar	0	0	0	
Transaktioner med ägare:				
Erhållna aktieägartillskott			0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2022	438 460	0	2 614 761	3 053 221



Rapport över förändringar i eget kapital

Moderbolaget

2023042610488

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2021	438 460	65 000	2 021 317	113 148	2 637 925
Disposition av föregående års resultat			113 148	-113 148	
Årets resultat				148 904	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	2 134 465	148 904	2 786 829
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägartillskott			0	0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2021	438 460	65 000	2 134 465	148 904	2 786 829

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2022	438 460	65 000	2 134 465	148 904	2 786 829
Disposition av föregående års resultat			148 903	-148 904	
Årets resultat				183 424	
Summa värdeförändringar	438 460	65 000	2 283 368	183 424	2 970 252
Transaktioner med ägare:					
Erhållna aktieägartillskott			0	0	
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	
Utgående balans per 31 december 2022	438 460	65 000	2 283 368	183 424	2 970 252



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar över plan för byggnader ingår numera i ack avskrivningar enligt plan.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Koncernbidrag redovisas numera över resultaträkningen.

Intäktsredovisning

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

Elcertifikat/kvotplikt

Årets anskaffade elcertifikat klassificeras som en interimfordran. Tilldelade certifikat värderas till elcertifikatets verkliga värde för produktionsmånaden och ingår i posten Nettoomsättning. Skulder för elcertifikat uppkommer i takt med egenproducerad förbrukning. Skulden värderas till samma genomsnittliga värde som tilldelade rättigheter och redovisas som kostnad och kortfristig skuld.

Koncernbidrag/aktieägartillskott

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

Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

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

Skatt

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

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

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

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

Koncernredovisning

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

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid

förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Anläggningstillgångar

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

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

Förvaltningsinventarier

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

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

Byggnader;

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Avsättningar

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

Leasing

Leasingtagare

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

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

Leasinggivare

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäktersamt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillanden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital

Belåningsgrad

Lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

Noter

Koncernen

Moderbolaget

Not 1 Hyresintäkter

	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter				
Bostäder	958 602	938 284	958 602	938 284
Lokaler	123 946	117 319	123 981	117 319
Övrigt	31 192	29 432	30 230	28 770
Avgår outhyrt objekt				
Bostäder	-5 225	-10 502	-5 225	-10 502
Lokaler	-888	-787	-888	-787
Övrigt	-2 070	-1 765	-1 090	-1 100
Summa	1 105 557	1 071 981	1 105 610	1 071 984

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021	2022	2021
Övriga intäkter	76 892	34 879	66 467	24 644
Realisationsresultat	527	3	527	3
Summa	77 419	34 882	66 994	24 647

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021	2022	2021
Reparationer	52 468	53 820	52 468	53 820
Skötsel	88 977	96 174	88 977	96 174
Taxebundna kostnader	112 386	101 295	112 386	101 295
Uppvärmning	91 483	91 731	91 483	91 731
Lokal administration	81 094	76 405	80 796	76 032
Övriga driftkostnader	84 427	78 411	81 585	75 810
Summa	510 835	497 836	507 695	494 862

Not 4 Underhållskostnader

	2022	2021	2022	2021
Planerat lägenhetsunderhåll	42 746	44 580	42 746	44 580
Övriga underhållsåtgärder	133 770	109 872	133 770	109 872
Summa	176 516	154 452	176 516	154 452

Not 5 Planenliga avskrivningar i förvaltningen

	2022	2021	2022	2021
Byggnader	174 700	170 046	174 700	170 046
Nedskrivning av vindkraftverk	0	0	0	0
Inventarier	12 548	13 319	12 539	13 308
Summa	187 248	183 365	187 239	183 354

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2022	2021	2022	2021
Administrationskostnader	12 905	12 251	12 905	12 251
Kostnad för revisionsarvode	202	272	182	259
Kostnad för lekmannarevisorer	24	23	24	23
Avskrivningar maskiner och inventarier enligt plan	1	1	1	1
Summa	13 132	12 547	13 112	12 534

Not 7 Antalet anställda vid årets slut

	2022		2021	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	178	34%	173	33%
Dotterbolagen	0	0%	0	0%
Koncernen totalt	178	34%	173	33%
Medelantalet anställda i koncernen	168		168	

Företagsledningen består av 5 män och 2 kvinnor.
Styrelsen består av 6 män och 5 kvinnor.



	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och andra ersättningar till VD och styrelse	2 630	2 495	2 630	2 495
Pensionskostnader till VD	779	670	779	670
Löner och andra ersättningar till övrig personal	77 127	77 001	77 127	77 001
Pensionskostnader till övrig personal	8 460	9 270	8 460	9 270
Sociala kostnader	24 357	24 401	24 357	24 401
Summa	113 353	113 837	113 353	113 837

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 5 015 (3 295) tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer				
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	222	299	182	259
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	17	6	17	6
Summa	239	305	199	265

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Not 10 Operationell leasing				
<i>Leasingtagare</i>				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	2 039	2 249	2 039	2 249
Mellan ett och fem år	3 049	3 845	3 049	3 845
Senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	5 088	6 094	5 088	6 094
<i>Leasinggivare</i>				
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	130 248	117 626	130 248	117 626
Mellan ett och fem år	270 761	274 979	270 761	274 979
Senare än fem år	60 988	64 678	60 988	64 678

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag				
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen			23%	23%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen			11%	10%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Not 12 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar				
Utdelning från andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2	2	2
Summa	2	2	2	2

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
Räntor på bankmedel	470	389	470	389
Övriga ränteintäkter	5	3	0	3
Övriga finansiella intäkter	0	155	0	155
Summa	475	547	470	547

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader för koncerninterna lån	68 209	68 730	68 209	68 730
Övriga finansiella kostnader	317	132	306	121
Summa	68 526	68 862	68 515	68 851

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Not 15 Årets skattekostnad				
Skatt avseende taxerad inkomst	-26 778	-13 315	-26 774	-13 314
Uppskjuten skatt	-4 794	-22 446	-10 522	-29 040
Skatt enligt resultaträkning	-31 572	-35 761	-37 296	-42 354

		Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning effektiv skatt					
Resultat före skatt		192 939	159 254	220 720	191 258
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-39 745	-32 806	-45 468	-39 399
Andra icke avdragsgilla kostnader		-161	-74	-161	-74
Ej skattepliktiga intäkter		5	8	5	8
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader		-1 558	-1 154	-1 558	-1 154
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnader		20 687	27 627	20 687	27 627
Förändring uppskjuten skatt		-4 794	-22 446	-10 522	-29 040
Övrigt		-6 006	-6 916	-279	-322
Redovisad effektiv skatt		-31 572	-35 761	-37 296	-42 354

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 974 261	8 718 273	8 974 261	8 718 273
Nyanskaffningar under året	10 830	84 937	10 830	84 937
Omklassificerat från pågående arbeten	98 435	171 051	98 435	171 051
Försäljningar och uttrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 083 526	8 974 261	9 083 526	8 974 261
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 016 536	-2 846 490	-3 016 536	-2 846 490
Försäljningar och uttrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-174 699	-170 046	-174 699	-170 046
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 191 235	-3 016 536	-3 191 235	-3 016 536
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Återföring av nedskrivning	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående planenligt restvärde	5 892 291	5 957 725	5 892 291	5 957 725
Fastigheternas verkliga värde	14 890 900	14 375 300	14 890 900	14 375 300

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

Fastigheternas taxeringsvärden

Byggnadsvärde	9 995 510	7 636 990	9 995 510	7 636 990
Markvärde	4 204 117	3 914 797	4 204 117	3 914 797
Fastigheternas totala taxeringsvärde	14 199 627	11 551 787	14 199 627	11 551 787

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Not 17 Pågående ny- och ombyggnader

	2022	2021	2022	2021
Ingående ack. Anskaffningsvärden pågående arbeten	612 481	377 325	612 481	377 325
Kostnad under året	760 589	408 652	760 589	408 652
Omklassificerat till byggnader och mark	-98 435	-171 051	-98 435	-171 051
Ombokning	-3 554	-2 445	-3 554	-2 445
Utgående ack. anskaffningsvärden pågående arbeten	1 271 081	612 481	1 271 081	612 481

Not 18 Inventarier

	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	391 670	387 561	377 807	373 698
Nyanskaffningar under året	5 955	4 173	5 955	4 173
Försäljningar och uttrangeringar	-3 416	-64	-3 416	-64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	394 209	391 670	380 346	377 807
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-288 275	-275 019	-274 421	-261 176
Försäljningar och uttrangeringar	3 416	64	3 416	64
Årets avskrivningar enligt plan	-12 549	-13 320	-12 540	-13 309
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-297 408	-288 275	-283 545	-274 421
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202	-33 202	-33 202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202	-33 202	-33 202
Utgående planenligt restvärde	63 599	70 193	63 599	70 184

Not 19 Aktier i koncernföretag

	2022			2021	
	Bokfört värde	Just eget Kap	Res. e. finansnetto	Bokfört värde	Just eget Kap
Kommunicera i Umeå AB 100%	2 000	10 481	7 170	2 000	10 481
AB Bostaden parkering i Umeå 100%	50	223	26	50	223
Summa	2 050			2 050	



Koncernen

Moderbolaget

Not 20 Fordringar i koncernföretag

	2022	2021	2022	2021
UPAB	3 252	3 484	3 252	3 484
Summa	3 252	3 484	3 252	3 484

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2022	2021	2022	2021
Andel i HBV	40	40	40	40
Återbäringsmedel HBV	2 317	2 759	2 317	2 759
Andel i bagarstuga	11	11	11	11
Jämningsmoms	0	13	0	13
Summa	2 368	2 823	2 368	2 823

Not 22 Övriga kortfristiga fordringar

	2022	2021	2022	2021
Fordran skattekontot	311	5 114	0	5 047
Diverse övriga kortfristiga fordringar	81	556	31	101
Summa	392	5 670	31	5 148

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021	2022	2021
Div upplupna intäkter	7 459	2 882	5 684	714
Div förutbetalda kostnader	8 071	6 893	5 858	5 208
Summa	15 530	9 775	11 542	5 922

Not 24 Eget kapital

Aktiekapital
43 846 aktier, kvotvärde 10 000 kr

Not 25 Periodiseringsfond

	2022	2021
Beskattningsåret 2016	0	19 201
Beskattningsåret 2017	4 350	4 350
Beskattningsåret 2018	370	370
Summa	4 720	23 921

Not 26 Övriga avsättningar

	2022	2021	2022	2021
Belopp vid årets ingång	1 465	1 299	1 465	1 299
Årets avsättning för återställande av vindkraftverk	172	166	172	166
Belopp vid årets utgång	1 637	1 465	1 637	1 465

Not 27 Uppskjuten skatteskuld

	2022	2021	2022	2021
Belopp vid årets ingång	211 291	188 846	186 288	157 248
Årets avsättning	10 522	29 039	10 522	29 040
Under året återförda belopp	-5 728	-6 594	0	0
Belopp vid årets utgång	216 085	211 291	196 810	186 288

	Koncernen		Moderbolaget	
Specifikation uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på anläggningstillgångar	196 804	186 270	196 804	186 270
Temporära skillnader på elcertifikat	6	18	6	18
Periodiseringsfond	972	4 928	0	0
Överavskrivning maskiner och inventarier	18 303	20 075	0	0
Summa	216 085	211 291	196 810	186 288

Not 28 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid i Koncernen

	Lånebelopp	Snittränta	Andel av lån %
Räntebindning till			
2023	848 390	1,71%	23,4%
2024	215 729	2,44%	5,9%
2025	346 111	1,96%	9,5%
2026	576 368	1,51%	15,9%
2027	183 406	1,15%	5,1%
2028	678 059	1,48%	18,7%
2029	407 126	1,44%	11,2%
2030	40 676	1,64%	1,1%
2031	234 252	1,01%	6,5%
2032	101 691	1,70%	2,8%
Summa	3 631 808	1,94%	100,0%
Varav kortfristig del av långfristig skuld	1 629 229		

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr.
Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 000 000 tkr varav 3 631 808 tkr är utnyttjat per balansdagen.
All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021	2022	2021
Sociala avgifter	5 748	5 586	5 748	5 586
Upplupna semesterlöner	9 056	9 300	9 056	9 300
Diverse övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 383	16 211	14 350	16 097
Summa	29 187	31 097	29 154	30 983

Not 30 Eventualförpliktelser

	2022	2021	2022	2021
Fastigo	1 580	1 573	1 580	1 573
Summa	1 580	1 573	1 580	1 573

Not 31 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett förvärv av två fastigheter, Tranan 4 och Tranan 6 öst på stan, genomfördes under december med tillträde 1 mars 2023.

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserad vinst	2 283 368 351 kronor
Årets resultat	183 423 509 kronor
Summa vinstmedel	2 466 791 860 kronor

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

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

Umeå 2023 - -

Lena Karlsson Engman
Ordförande

Anders Sellström
Vice ordförande

Leif Lundgren

Mattias Karlsson

Irma Olofsson

Kerstin Rorsch

Eva Maaherra Lövheim

Karl Larsson

Daniel Andersson

Alf Molin

Maria Olsson

Jerker Eriksson
Verkställande direktör

Revisionsberättelse för denna årsredovisning har avgivits 2023 - -

Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557487732267

Dokument

ÄR AB Bostaden i Umeå

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2023-02-23 14:39:59 CET (+0100) av AB

Bostaden i Umeå (ABiU)

Färdigställt 2023-03-16 16:00:03 CET (+0100)

Initierare

AB Bostaden i Umeå (ABiU)

inkop@bostaden.umea.se

Signerande parter

Jerker Eriksson (JE)

Personnummer 196503128578

jerker.eriksson@bostaden.umea.se



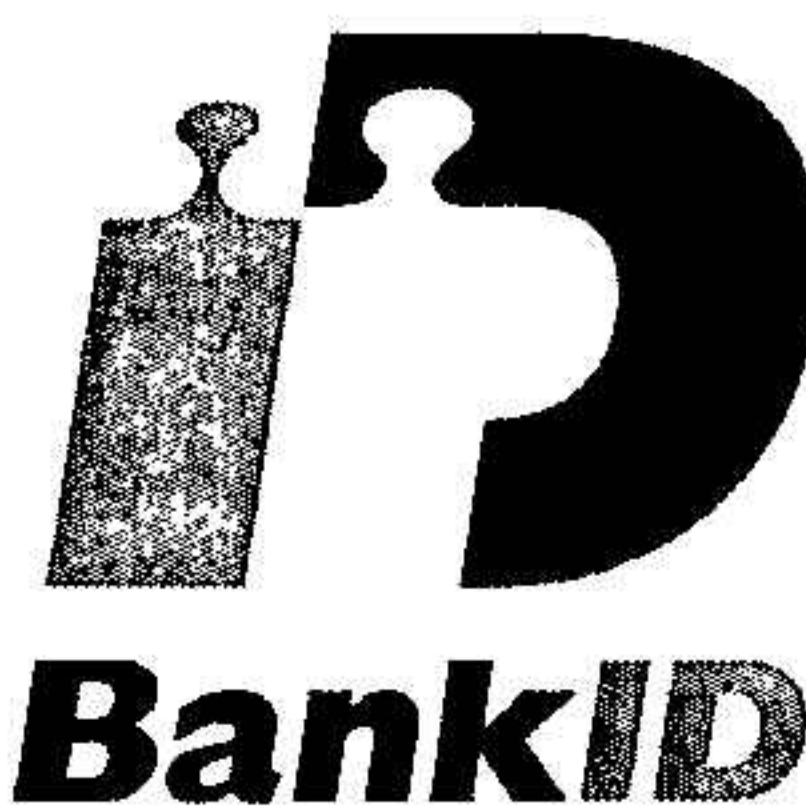
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JERKER ERIKSSON"

Signerade 2023-02-23 17:47:47 CET (+0100)

Kerstin Rorsch (KR)

Personnummer 198304257929

kerstin.rorsch.bostaden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Margareta Rorsch"

Signerade 2023-02-23 16:19:24 CET (+0100)

Lena Karlsson Engman (LKE)

Personnummer 5808318504

lena.karlsson-engman@umea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA KARLSSON ENGMAN"

Signerade 2023-02-23 16:19:45 CET (+0100)

Anders Sellström (AS)

Personnummer 6403198598

anders.sellstrom@umea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS SELLSTRÖM"

Signerade 2023-02-23 16:12:16 CET (+0100)

Mattias Karlsson (MK)

Personnummer 198612198518

grout112@hotmail.com

Irma Olofsson (IO)

Personnummer 9206045149

irma.olofsson@umea.se

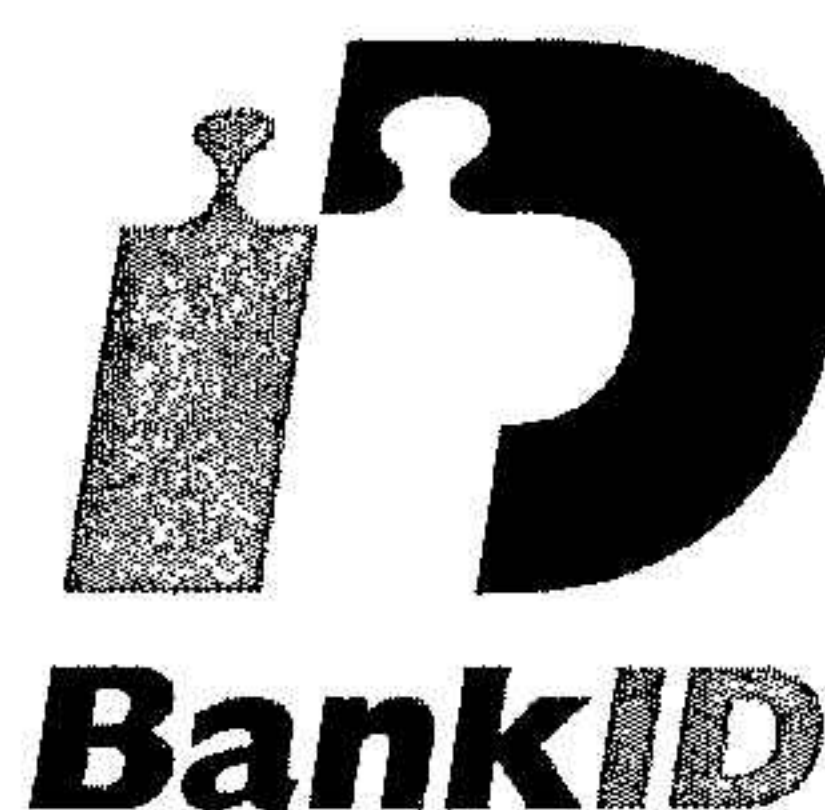


Verifikat

Transaktion 09222115557487732267



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jack Love Mattias Karlsson"
Signerade 2023-02-23 14:42:02 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Irma Mikaela Olofsson"
Signerade 2023-02-23 14:40:54 CET (+0100)

Karl Larsson (KL)
Personnummer 198606308537
karl.larsson@umea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL LARSSON"
Signerade 2023-02-23 15:41:42 CET (+0100)

Eva Maaherra-Lövheim (EM)
Personnummer 8307268949
eva.lovheim@gmail.com



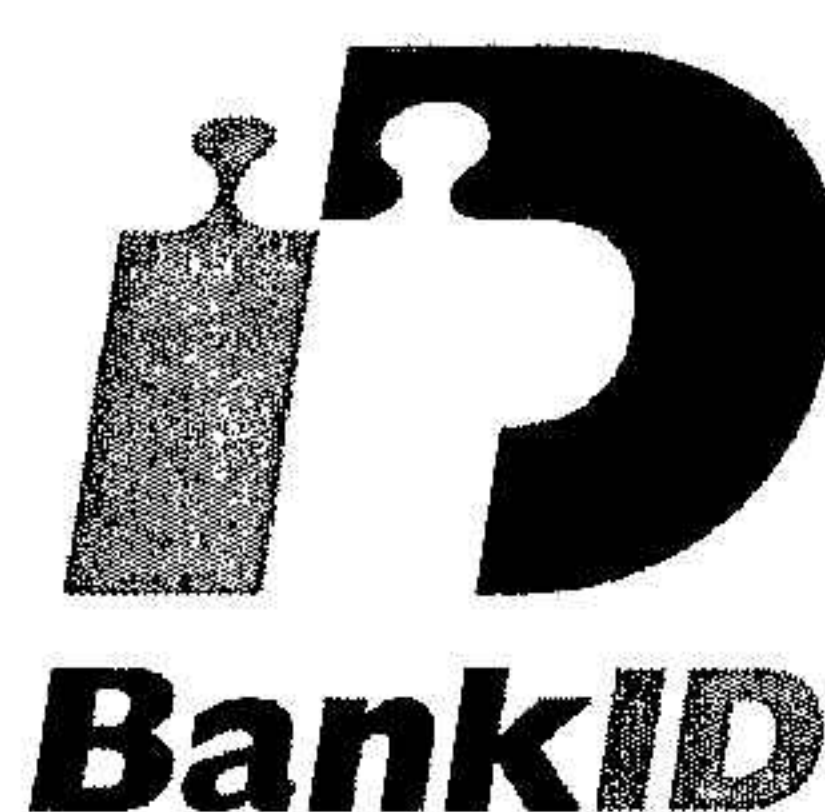
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Charlotta Lövheim"
Signerade 2023-02-24 09:12:57 CET (+0100)

Leif Lundgren (LL)
Personnummer 5507238938
leif.lundgren@umea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF LUNDGREN"
Signerade 2023-02-23 17:52:49 CET (+0100)

Daniel Andersson (DA)
Personnummer 197606098536
daniel.andersson.2@umea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ANDERSSON"
Signerade 2023-02-27 09:06:08 CET (+0100)

Maria Olsson (MO)
Personnummer 195906138622
maria.olsson@umea.se




Alf Molin (AM)
Personnummer 195108210054
alf.molin@umea.se



Verifikat

Transaktion 09222115557487732267

2023042610494

<p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Olsson"</i> <i>Signerade 2023-02-23 16:13:32 CET (+0100)</i></p>	<p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALF MOLIN"</i> <i>Signerade 2023-02-23 14:45:14 CET (+0100)</i></p>
<p>Joakim Åström (JÅ) <i>Personnummer 197612208533</i> <i>joakim.astrom@se.ey.com</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM ÅSTRÖM"</i> <i>Signerade 2023-03-16 16:00:03 CET (+0100)</i></p>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Bostaden i Umeå för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Joakim Åström
Joakim Åström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM ÅSTRÖM (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19761220xxxx

IP: 77.107.xxx.xxx

2023-03-16 15:28:02 UTC



2023042610496

Penneo dokumentnyckel: 575N5-640A5-KFKIE-3PEYQ-GLISY-ZDEG2

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

**Lekmannarevisor i
AB Bostaden för Umeå kommun**

Till fullmäktige i Umeå kommun

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

Granskningsrapport för år 2022

Vi av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostadens i Umeås verksamhet. Vi har biträtt av EY i vår granskning.

Styrelsen och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, aktieägaravtal och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerans ansvar är att granska verksamhet och kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med bolagsordningen samt av kommunfullmäktige fastställt aktieägaravtal.

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

Under året har vi träffat bolagets ledning samt styrelsens ordförande 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 genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2022. 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, inklusive utökade granskningsinsatser gällande bolagets avtalsförvaltning och samverkan i bostadsbyggande för äldre har avrapporterats i en särskild rapport. Vi har under året även genomfört en fördjupad granskning av bolagets projektstyrning.

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

Umeå den dag som framkommer av digital signering

Per-Erik Evaldsson
Lekmannarevisor

Ewa Miller
Lekmannarevisor

Bilaga 1, det sakkunnigas rapport rörande grundläggande granskning 2022

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per-Erik Evaldsson

Godkänd revisor

Serienummer: 19620628xxxx

IP: 90.226.xxx.xxx

2023-03-14 15:52:04 UTC



EWA MILLER

Godkänd revisor

Serienummer: 19550629xxxx

IP: 193.181.xxx.xxx

2023-03-15 16:45:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2T6M5-83AMB-EJVI-GOXCD-X0KFY-EFDJM

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>