

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
AB Bostaden i Umeå
556500-2408
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Bostaden i Umeå intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Umeå 2025-04-03



Jerker Eriksson

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

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

Förvaltningsberättelse

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, 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.

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

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

Företagen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 328,3 mnkr jämfört med 1 202,1 mnkr föregående år.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 187,7 (143,8) mnkr. Finansnettot uppgick till -118 (-99,3) mnkr och resultat efter skatt uppgick till 133,3 (108,4) mnkr.

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

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

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

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

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

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

Marknad

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

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

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 293 (1 207) kr. Det har ibland funnits behov av evakueringslägenheter, vilket har medfört enstaka vakanser för bostadslägenheter. Lokalyresmarknaden i Umeå kännetecknas av en stark efterfrågan. Vakansgraden för lokaler är fortsatt mycket låg.

Hyresförhandlingar

Förhandlingen för 2024 påbörjades i september 2023, men då man inte kom överens i de lokala förhandlingarna blev ärendet hänskjutit till Hyresmarknadskommittén för beslut. I slutet av januari 2024 kom beslut från oberoende ordförande i HMK om retroaktiv justering av hyrorna med 5,7 % från 1 januari 2024. I november 2024 träffades en överenskommelse för 2025 års hyresjustering på 4,79 %.

Fastighetsbeståndet

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

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

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

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

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

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

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

Intresseorganisationer

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

Måluppfyllelse

De krav som ägaren formulerat för bolaget är dels ekonomiska, dels icke-ekonomiska. De ekonomiska avser krav på avkastning och belåningsgrad, medan de icke-ekonomiska främst har utformats som så kallade inriktningsmål med social- respektive ekologisk utgångspunkt. Utfall och måluppfyllelse återfinns i den tryckta års- och hållbarhetsredovisningen. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

Styrelsens arbete under 2024

Styrelsen i AB Bostaden i Umeå har fastställt en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen. Arbetsordningen behandlar bland annat ansvars- och arbetsfördelning, former för beslutsfattande, kallelseförfarande, antal sammanträden, närvaro, sekretess, upprättande och distribution av föredragningslista samt upprättande och justering av protokoll. Därutöver har styrelsen en vd-instruktion och styrelsearbetet har följt antagen arbetsordning och instruktion kring arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Styrelsen har under året haft två strategidagar samt sju sammanträden där bland annat affärsplanen, företagets verksamhet och styrelsens arbete följts upp.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inom de närmaste åren ser vi ett fortsatt stort behov av större ombyggnads- och underhållsinsatser i några av våra bostadsområden, som byggdes under perioden 1965 - 1975. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter kommer 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, kompetens-försörjning 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 <https://www.Bostaden.umea.se>

Flerårsöversikt (mkr)

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

Förändringar i eget kapital

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

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

Förslag till vinstdisposition för Moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 585 110 152
årets vinst	140 687 060
	2 725 797 212

disponeras så att
i ny räkning överföres

2 725 797 212
2 725 797 212

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2	1 290 844	1 160 919
Övriga förvaltningsintäkter	3	37 468	41 165
Summa nettoomsättning		1 328 312	1 202 085
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-581 214	-550 202
Underhållskostnader	5	-182 956	-170 364
Fastighetsskatt/avgift		-27 078	-24 659
Summa förvaltningskostnader		-791 248	-745 226
Driftnetto		537 064	456 859
Planenliga avskrivningar & återförda nedskrivningar	6	-214 710	-197 664
Bruttoresultat		322 354	259 195
Centrala adm o försäljningskostnader		-17 014	-16 131
Övriga rörelsekostnader		-88	0
Rörelseresultat	7, 8, 10, 11	305 252	243 064
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	486	471
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-118 036	-99 760
Finansiellt netto		-117 548	-99 287
Resultat efter finansiella poster		187 704	143 777
Koncernbidrag		-6 846	-6 749
Resultat före skatt		180 858	137 028
Skatt på årets resultat	15	-47 601	-28 668
Årets resultat		133 257	108 360

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not **2024-12-31** **2023-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	16	7 674 820	6 327 524
Inventarier, verktyg och installationer	17	51 787	59 459
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	201 672	1 373 795
		7 928 279	7 760 778

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	19	2 774	3 015
Andra långfristiga fordringar	20	3 209	2 485
		5 983	5 500

Summa anläggningstillgångar **7 934 262** **7 766 278**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 961	7 221
Fordringar hos koncernföretag		744	990
Aktuella skattefordringar		24 655	0
Övriga fordringar	21	67 555	52 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	12 625	9 995
		114 540	70 486

Kassa och bank 5 3

Summa omsättningstillgångar **114 545** **70 488**

SUMMA TILLGÅNGAR **8 048 807** **7 836 766**

2025040704825



Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

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



Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	187 705	143 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	235 684	208 148
Betald skatt	-31 926	-14 948

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	391 464	336 977
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	-1 740	-1 633
Förändring av kortfristiga fordringar	-17 658	-38 117
Förändring leverantörsskulder	3 286	-27 150
Förändring av kortfristiga skulder	16 409	-16 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391 761	253 365

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-402 500	-741 776
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-483	120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-402 983	-741 656

Finansieringsverksamheten

Ökning/minskning fastighetslån	11 224	488 293
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 224	488 293

Årets kassaflöde

	2	1
--	----------	----------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3	2
Likvida medel vid årets slut	5	3



Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förvaltningsintäkter			
Hysesintäkter	2	1 290 439	1 160 892
Övriga förvaltningsintäkter		26 461	30 648
Summa nettoomsättning		1 316 900	1 191 540
Förvaltningskostnader			
Driftkostnader	4	-576 728	-546 460
Underhållskostnader		-182 956	-170 364
Fastighetsskatt/avgift		-27 078	-24 659
Summa förvaltningskostnader		-786 762	-741 483
Driftnetto		530 138	450 057
Planenliga avskrivningar & återförda nedskrivningar		-214 710	-197 664
Bruttoresultat		315 428	252 393
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-16 980	-16 108
Övriga rörelsekostnader		-88	0
Rörelseresultat	8, 9	298 360	236 285
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	486	469
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-118 024	-99 751
		-117 536	-99 280
Resultat efter finansiella poster		180 824	137 005
Bokslutsdispositioner		9 390	12 565
Resultat före skatt		190 214	149 570
Skatt på årets resultat	15	-49 527	-31 252
Årets resultat		140 687	118 318

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark		7 674 820	6 327 524
Inventarier, verktyg och installationer	17	51 787	59 459
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		201 672	1 373 795
		7 928 279	7 760 778

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	29	2 050	2 050
Fordringar hos koncernföretag		2 774	3 015
Andra långfristiga fordringar		3 209	2 485
		8 033	7 550

Summa anläggningstillgångar **7 936 312** **7 768 328**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 196	1 703
Fordringar hos koncernföretag		677	990
Aktuella skattefordringar		24 655	0
Övriga fordringar	21	67 443	52 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10 819	8 041
		106 790	62 966

Kassa och bank 5 3

Summa omsättningstillgångar **106 795** **62 968**

SUMMA TILLGÅNGAR **8 043 108** **7 831 296**



**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

438 460

438 460

Reservfond

65 000

65 000

503 460

503 460

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 585 110

2 466 792

Årets resultat

140 687

118 318

2 725 797

2 585 110

Summa eget kapital

3 229 257

3 088 570

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

30

0

370

Ack överavskrivningar inventarier

71 613

80 633

Summa obeskattade reserver

71 613

81 003

Avsättningar

Övriga avsättningar

2 499

1 815

Uppskjuten skatteskuld

24, 31

273 383

224 326

Summa avsättningar

275 882

226 140

Räntebärande skulder

Skuld Umeå Kommunföretag AB, koncernkto

4 143 159

4 132 182

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

103 122

98 741

Investeringsbidrag

1 098

1 994

Skulder till koncernföretag

69 848

62 631

Aktuella skatteskulder

0

6 782

Övriga skulder

22 836

23 592

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27

126 292

109 661

Summa kortfristiga skulder

323 197

303 400

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 043 108

7 831 296

2025040704850



Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	180 824	137 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	235 683	208 148
Betald skatt	-31 906	-14 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	384 601	330 207
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 494	1 206
Förändring av kortfristiga fordringar	-17 676	-40 464
Förändring av leverantörsskulder	4 381	-28 182
Förändring av kortfristiga skulder	22 196	-9 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 008	253 084
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-402 500	-741 776
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-483	120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-402 983	-741 656
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning av fastighetslån	10 977	488 573
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 977	488 573
Årets kassaflöde	2	1
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3	2
Likvida medel vid årets slut	5	3



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

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

Koncernredovisning

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

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

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

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

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Anläggningstillgångar

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

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

Förvaltningsinventarier

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
EI	40 år
Fasad (inkl balkongdelar)	50-80 år
Fönster, dörrar 40 år	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

Leasingavtal

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

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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, sidointäktersamt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillanden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde

Avkastning på sysselsatt kapital
Rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till totala tillgångar med avdrag för icke räntebärande skulder

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital

Belåningsgrad
Lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2024	2023
Hysesintäkter		
Bostäder	1 089 686	1 003 605
Lokaler	157 362	136 439
Övrigt	62 237	36 301
Avgår outhyrt objekt Bostäder	-8 711	-8 122
Avgår outhyrt objekt Lokaler	-590	-718
Avgår outhyrt objekt Övrigt	-9 140	-6 586
	1 290 844	1 160 919

Moderbolaget

	2024	2023
Hysesintäkter		
Bostäder	1 089 686	1 003 605
Lokaler	157 280	136 385
Övrigt	60 878	35 071
Avgår outhyrt objekt Bostäder	-8 711	-8 122
Avgår outhyrt objekt Lokaler	-590	-718
Avgår outhyrt objekt Övrigt	-8 104	-5 329
	1 290 438	1 160 893

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter Koncernen

	2024	2023
Övriga intäkter	37 467	42 248
Realistationsresultat	0	-1 082
	37 467	41 165

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga intäkter	26 461	31 730
Realistationsresultat	0	-1 082
	26 461	30 648

**Not 4 Driftkostnader
Koncernen**

	2024	2023
Reparationer	65 411	59 348
Skötsel	107 554	106 352
Taxebundna kostnader	116 694	112 624
Uppvärmning	104 960	97 282
Administration	92 635	85 178
Övriga driftkostnader	93 961	89 417
	581 214	550 202

Moderbolaget

	2024	2023
Reparationer	65 411	59 348
Skötsel	107 554	106 352
Taxebundna kostnader	116 694	112 624
Uppvärmning	104 960	97 282
Administration	91 859	84 837
Övriga driftkostnader	90 251	86 016
	576 728	546 460

**Not 5 Underhållskostnader
Koncernen**

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

**Not 6 Planenliga avskrivningar i förvaltningen
Koncernen**

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

**Not 7 Leasing, leasgivare
Koncernen**

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	149 805	136 329
Senare än ett år men inom fem år	357 036	394 642
Senare än fem år	517 804	555 676
	1 024 644	1 086 647

**Not 8 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	348	243
	348	243

Moderbolaget

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	314	219
	314	219

**Not 9 Anställda och personalkostnader
Moderbolaget**

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	60	60
Män	118	114
	178	174
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 826	2 718
Övriga anställda	90 528	86 064
	93 355	88 781
Pensionskostnader/Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	853	819
Pensionskostnader för övriga anställda	9 010	8 537
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 249	27 732
	39 112	37 089
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	132 467	125 870

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD, förutom lön under uppsägningstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön.

Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 3.897 (3.571) tkr.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	55 %	55 %
Andel män i styrelsen	45 %	45 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

**Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Koncernen**

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

**Not 11 Leasing, leasagaren
Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2.330 tkr (2.663 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	2 344	2 202
Senare än ett år men inom fem år	2 832	3 376
	5 176	5 579

**Not 12 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024	2023
Utdelning från andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2
	2	2

**Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Räntor på bankmedel	486	467
Övriga ränteintäkter	0	4
	486	470

Moderbolaget

	2024	2023
Räntor på bankmedel	486	467
Övriga ränteintäkter	0	3
	486	469

**Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

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

Moderbolaget

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

**Not 15 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

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

2025040704840

Avstämning av effektiv skatt

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

Moderbolaget

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

Avstämning av effektiv skatt

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



**Not 16 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 701 649	9 083 526
Inköp	257 145	114 927
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 912
Omklassificeringar	1 290 107	509 508
Korr anskaffn fr 2020	0	-400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 248 902	9 701 649
Ingående avskrivningar	-3 374 125	-3 191 235
Försäljningar/utrangeringar	0	1 003
Årets avskrivningar	-199 957	-184 294
Korr anskaffn fr 2020	0	400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 574 082	-3 374 125
Utgående redovisat värde	7 674 820	6 327 524
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	16 752 700	16 311 200
Taxeringsvärden byggnader	10 357 156	10 016 595
Taxeringsvärden mark	4 138 647	4 091 095
	14 495 803	14 107 690

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

**Not 17 Inventarier
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 071	389 842
Inköp	7 228	9 230
Försäljningar/utrangeringar	-443	0
Korr anskaffn 2020	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	405 856	399 071
Ingående avskrivningar	-306 410	-293 041
Försäljningar/utrangeringar	296	0
Årets avskrivningar	-14 753	-13 370
Korr anskaffn 2020	0	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 867	-306 410
Ingående nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående redovisat värde	51 787	59 459

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	389 575	380 346
Inköp	7 228	9 230
Försäljningar/utrangeringar	-443	
Korr anskaffn 2020		-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 360	389 575
Ingående avskrivningar	-296 914	-283 545
Försäljningar/utrangeringar	296	
Årets avskrivningar	-14 753	-13 370
Korr anskaffn 2020		1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 371	-296 914
Ingående nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående redovisat värde	51 787	59 459

**Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 373 795	1 271 081
Inköp	138 126	617 620
Omklassificeringar	-1 290 106	-509 508
Ombokning	-20 142	-5 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 672	1 373 795
Utgående redovisat värde	201 672	1 373 795

**Not 19 Fordringar i koncernföretag
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
UPAB	2 774	3 015
	2 774	3 015

**Not 20 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Andel HBV och bagarstuga	50	50
Återbäringsmedel HBV	3 159	2 435
	3 209	2 485

**Not 21 Övriga kortfristiga fordringar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran skattekonto	19 114	0
Övriga kortfristiga fordringar	117	49
Investeringsbidrag	48 324	52 232
	67 555	52 281

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran skattekonto	19 114	0
Övriga kortfristiga fordringar	5	0
Investeringsbidrag	48 324	52 232
	67 443	52 232

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 309	1 031
Förutbetalda kostnader	11 316	8 964
	12 625	9 995

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 309	982
Förutbetalda kostnader	9 511	7 059
	10 819	8 041

**Not 23 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	43 846	10 000
	43 846	10 000

**Not 24 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	241 013	216 085
Årets avsättningar	49 056	27 522
Under året återförda belopp	-1 934	-2 594
	288 135	241 013

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	224 326	196 810
Årets avsättningar	49 057	27 522
Under året återförda belopp		-6
Belopp vid årets utgång	273 383	224 326

**Not 25 Övriga avsättningar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 815	1 637
Årets avsättning för återställande av vindkraftverk	686	178
	2 500	1 815

**Not 26 Spec lånestruktur o räntebindningstid i Koncernen
Koncernen**

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

Räntebindning till	Lånebelopp	Snittrt			
2025	1 728	2,53	0	0	0
2026	304	1,54	0	0	0
2027	457	1,34	0	0	0
2028	383	1,8	0	0	0
2029	536	1,87	0	0	0
2030	79	2,24	0	0	0
2031	228	1,15	0	0	0
2032	417	2,43	0	0	0
	4 131		0	0	0
Varav kortfristig del av långfristig skuld	1 943		0	0	0
	1 943		0	0	0

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

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Sociala avgifter	6 209	5 913
Upplupna semesterlöner	9 440	9 172
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	12 876	11 438
Förskottsbetalda hyror	98 767	83 426
	127 292	109 948

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Sociala avgifter	6 209	5 913
Upplupna semesterlöner	9 440	9 172
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	12 397	11 389
Förskottsbetalda hyror	98 246	83 187
	126 292	109 661

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Oklassificering pågående projekt	20 142	5 398
Periodisering av avsättning	686	178
Realisationsvinst/förlust	147	4 908
Årets avskrivningar	214 710	197 664
	235 684	208 148

Under året förvärvades anläggningstillgångar för 0 kr varav 0 kr finansierades genom ett finansiellt leasingavtal.

**Not 29 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 050	2 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 050	2 050
Utgående redovisat värde	2 050	2 050

**Not 30 Periodiseringsfond
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Beskattningsår 2018	0	370
	0	370

**Not 31 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

2024-12-31

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

2023-12-31

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

Förändring av uppskjuten skatt

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

2025040704847

Moderbolaget
2024-12-31

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

2023-12-31

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

Förändring av uppskjuten skatt

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

Not 32 Eventualförpliktelser
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	1 844	1 726
	1 844	1 726

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget

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



2025040704848

Umeå 2025-

Lena Karlsson Engman
Ordförande

Anders Sellström

Leif Lundgren

Irma Olofsson

Eva Maaherra Lövheim

Alf Molin

Mattias Karlsson

Daniel Andersson

Karl Larsson

Maria Olsson

Kerstin Rorsch

Jerker Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557540186622

Dokument

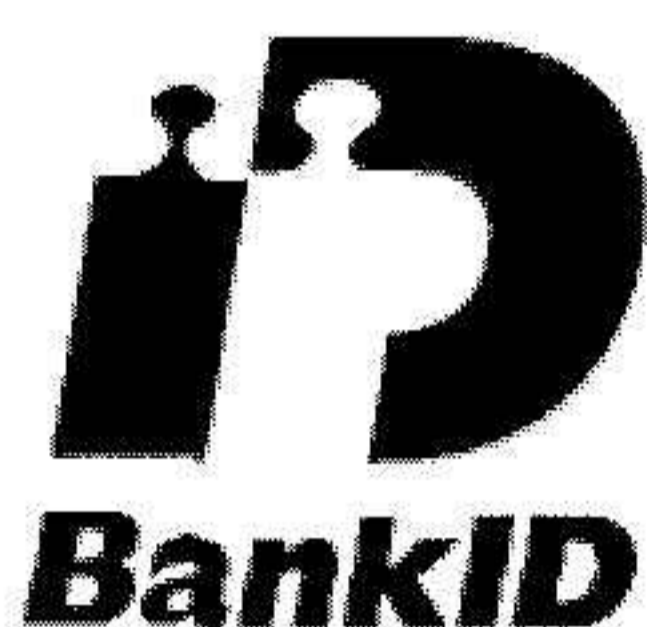
556500-2408 AB Bostaden i Umeå 240101-241231
Årsredovisning
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2025-02-26 13:03:52 CET (+0100) av AB
Bostaden i Umeå (ABiU)
Färdigställt 2025-03-18 15:49:56 CET (+0100)

Initierare

AB Bostaden i Umeå (ABiU)
inkop@bostaden.umea.se

Signerare

Jerker Eriksson (JE)
jerker.eriksson@bostaden.umea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JERKER ERIKSSON"
Signerade 2025-02-26 13:21:34 CET (+0100)

Kerstin Rörsch (KR)
kerstin.rorsch.bostaden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Margareta Rörsch"
Signerade 2025-02-27 07:06:05 CET (+0100)

Lena Karlsson Engman (LKE)
lena.karlsson-engman@umea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA KARLSSON ENGMAN"
Signerade 2025-02-26 16:19:29 CET (+0100)

Anders Sellström (AS)
anders.sellstrom@umea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS SELLSTRÖM"
Signerade 2025-03-03 13:01:42 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540186622

2025040704850

Mattias Karlsson (MK)
grout112@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS KARLSSON"
Signerade 2025-02-26 13:10:00 CET (+0100)

Irma Olofsson (IO)
irma.olofsson@umea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Irma
Mikaela Olofsson"
Signerade 2025-03-06 07:26:39 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL LARSSON"
Signerade 2025-02-26 13:33:50 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Charlotta Lövheim"
Signerade 2025-03-03 08:42:21 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
LUNDGREN"
Signerade 2025-02-26 15:58:14 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL ANDERSSON"
Signerade 2025-03-05 15:49:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540186622

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Charlotta Olsson"
Signerade 2025-03-01 11:56:18 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALF
MOLIN"
Signerade 2025-03-06 11:37:10 CET (+0100)

Joakim Åström (JÅ)
joakim.astrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM ÅSTRÖM"
Signerade 2025-03-18 15:49:56 CET (+0100)

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>





2025052734595

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


vd - assistent ¹⁽²⁾



2025052734596

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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Joakim Åström
Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalot intygas:

Charlotta Jakobson
Vd-assistent

2(2)

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: dc28738f0197a3[...]15fba2557e909

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-18 14:56:04 UTC



2025052734597

Penneo dokumentnyckel: E7DDC-BCLJH-V4A6I-IN3QZ-WJVFY-BXS2D

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Charlotta Juleborn
vd-assistent

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.