

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
AB Bostaden i Umeå
556500-2408


Räkenskapsåret
2023

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 årsstämman 2024-04-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Umeå 2024-04-17



Jerker Eriksson

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostaden i Umeå avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

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.

Företagen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 202,1 mnkr jämfört med 1 182,9 mnkr föregående år.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 143,8 (200,1) mnkr. Finansnettot uppgick till -99,3 (-68,0) mnkr och resultat efter skatt uppgick till 108,4 (161,4) mnkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 1 191,5 (1 172,6) mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 137,0 (192,9) mnkr.

Koncernens egna kapital per den 31 december 2023 uppgick till 3 162 (3 053) mnkr.

Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2023 uppgick till 3 089 (2 970) mnkr.

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

Skulder i utländsk valuta förekommer inte. Av det totala lånebeloppet kommer 1 394 mkr att räntejusteras inom ett år. Vid årsskiftet var genomsnittsräntan för räntebärande skulder 2,48 (1,94) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 4,3 (4,4) år. En sammanställning över de räntebärande skulderna framgår av not 26.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 253,4 (394,6) mnkr och från investeringsverksamheten var den -741,7 (-776,7) 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 gruppboendestäder 15 434. Av dessa är 4 353 studentboendestäder.

Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år, exklusive enkelrum, är 1 207 (1 174) 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 2022 träffades en tvåårig överenskommelse där hyrorna höjdes med i genomsnitt 1,45 procent från den 1 april fram till 31 december 2022. Därefter höjdes hyrorna med 2,1 procent från 1 januari 2023. Förhandlingen för 2024 startade i september, men då man inte har kommit överens i de lokala förhandlingarna har ärendet hänskjutits till Hyresmarknadskommittén för beslut. I slutet av januari 2024 kom beslut från oberoende ordförande i HMK om en justering av hyrorna med 5,7 %.

Fastighetsbeståndet

Under året har 141 lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning.

I mars tillträdde 2 fastigheter på kvarteret Tranan, som förvärvades 2022, där tillskottet blev totalt 37 lägenheter. På Ålidhem kvarteret Magistern/Preceptorn är nybyggnation av 286 bostäder färdigställd.

Inflyttningen har skett etappvis och under året färdigställdes de sista 124 lägenheterna.

På Östra Dragonfältet pågår ett projekt med 144 lägenheter fördelat på sex byggnader med fem våningar plus vindsvåning samt ett underjordiskt garage. Inflyttning beräknas ske i juni och september 2024.

På Väst Teg pågår 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.

Byggnationen beräknas stå klar under 2024 och första inflyttning av 46 lägenheter sker i mars och sedan etappvis under året.

På Ålidhem, kvarteret Professorn fortsätter renoveringen av enkelrum som byggs om till ettor med eget kök.

Under året färdigställdes etapp 1, där 274 enkelrum byggdes om och samtidigt skapades ytterligare 34 lägenheter av tidigare gemensamhetsutrymmen. Etapp 2 påbörjades under hösten, där 235 enkelrum byggdes om och 27 nya lägenheter tillskapas. Inflyttning kommer att ske under 2024 och 2025.

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

I Bostadens projektportfölj ligger planering för drygt 700 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 732,5 (771,4) mnkr. Av investeringarna avsåg 493 (553) mnkr nyproduktion.

Intresseorganisationer

AB Bostaden i Umeå är medlem i Sveriges allmännyttas, 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 2023

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 en strategidag 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 (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 202	1 183	1 107	1 089	1 053
Resultat efter finansiella poster	144	200	166	150	111
Kassaflöde från löpande verksamheten	253	394	421	375	317
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,3	1,2	1,1	1,1	1,2
Räntetäckningsgrad %	2,4	3,9	3,4	3,3	2,8
Soliditet (%)	40,3	42,0	43,4	43,4	43,1
Belåningsgrad %	25	24	23	24	24
Direktavkastning %	2,9	3,2	3,1	3,1	3,0
Avkastning på eget kap. (%)	4,6	6,7	5,9	5,5	4,2
Låneränta (%)	2,48	1,90	2,00	2,00	2,00
Uthyrningsgrad bostäder %	98,7	99,5	98,9	99,0	99,2
Snitthyra kr/kvm	1 225	1 192	1 168	1 145	1 119

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	438 460	2 614 761	3 053 221
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Balanseras i ny räkning		108 360	108 360
Belopp vid årets utgång	438 460	2 723 121	3 161 581

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	438 460	65 000	2 283 368	183 424	2 970 252
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			183 424	-183 424	0
Årets resultat				118 318	118 318
Belopp vid årets utgång	438 460	65 000	2 466 792	118 318	3 088 570

Förslag till vinstdisposition för Moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 466 791 860
årets vinst	118 318 292
	2 585 110 152

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 585 110 152
	2 585 110 152

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning/Hyresintäkter	2	1 160 919	1 105 557
Övriga förvaltningsintäkter	3	41 165	77 419
		1 202 085	1 182 976
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-550 202	-510 835
Underhållskostnader	5	-170 364	-176 516
Fastighetsskatt/avgift		-24 659	-27 086
Summa förvaltningskostnader		-745 226	-714 437
Driftnetto		456 859	468 539
Planenliga avskrivningar & återförda nedskrivningar	6	-197 664	-187 248
Bruttoresultat		259 195	281 291
Centrala adm o försäljningskostnader		-16 131	-13 132
Rörelseresultat	7, 8, 9, 10, 11	243 064	268 159
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	471	475
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-99 760	-68 526
Finansiellt netto		-99 287	-68 049
Resultat efter finansiella poster		143 777	200 110
Koncernbidrag		-6 749	-7 170
Resultat före skatt		137 028	192 939
Skatt på årets resultat	15	-28 668	-31 572
Årets resultat		108 360	161 367

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	16	6 327 524	5 892 291
Inventarier, verktyg och installationer	17	59 459	63 599
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	1 373 795	1 271 081
		7 760 778	7 226 971

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	19	3 015	3 252
Andra långfristiga fordringar	20	2 485	2 368
		5 500	5 620

Summa anläggningstillgångar **7 766 278** **7 232 591**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 221	5 588
Fordringar hos koncernföretag		990	9 226
Övriga fordringar	21	52 280	392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	9 995	15 530
		70 486	30 736

Kassa och bank 3 2

Summa omsättningstillgångar **70 489** **30 738**

SUMMA TILLGÅNGAR **7 836 767** **7 263 329**

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		438 460	438 460
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 723 121	2 614 761
Summa eget kapital		3 161 581	3 053 221
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	241 013	216 085
Övriga avsättningar	25	1 815	1 637
		242 828	217 722
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	26	4 120 101	3 631 808
		4 120 101	3 631 808
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		99 926	127 075
Investeringsbidrag		1 994	3 147
Skulder till koncernföretag		69 466	81 430
Aktuella skatteskulder		6 791	17 997
Övriga skulder		24 132	23 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	109 948	107 024
		312 257	360 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 836 767	7 263 329



Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		143 777	200 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	208 148	190 974
Betald skatt		-14 948	-10 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		336 977	380 249
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-1 633	-1 456
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 117	-6 509
Förändring leverantörsskulder		-27 150	25 251
Förändring av kortfristiga skulder		-16 713	-2 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		253 364	394 618
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-741 776	-777 374
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		120	687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-741 656	-776 687
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning fastighetslån		488 293	382 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		488 293	382 068
Årets kassaflöde		1	-1
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2	3
Likvida medel vid årets slut		3	2

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förvaltningsintäkter			
Hysesintäkter	2	1 160 892	1 105 610
Övriga förvaltningsintäkter		30 648	66 994
Summa nettoomsättning		1 191 540	1 172 604
Förvaltningskostnader			
Driftkostnader	4	-546 460	-507 695
Underhållskostnader		-170 364	-176 516
Fastighetsskatt/avgift		-24 659	-27 086
Summa förvaltningskostnader		-741 483	-711 297
Driftnetto		450 057	461 307
Planenliga avskrivningar & återförda nedskrivningar	6	-197 664	-187 239
Bruttoresultat		252 393	274 068
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-16 108	-13 112
Rörelseresultat	8	236 285	260 956
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	469	470
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-99 751	-68 515
		-99 280	-68 043
Resultat efter finansiella poster		137 005	192 913
Bokslutsdispositioner		12 565	27 807
Resultat före skatt		149 570	220 720
Skatt på årets resultat	15	-31 252	-37 296
Årets resultat		118 318	183 424

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark		6 327 524	5 892 291
Inventarier, verktyg och installationer	17	59 459	63 599
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 373 795	1 271 081
		7 760 778	7 226 971

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	29	2 050	2 050
Fordringar hos koncernföretag		3 015	3 252
Andra långfristiga fordringar		2 485	2 368
		7 550	7 670

Summa anläggningstillgångar 7 768 328 7 234 641

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 703	2 909
Fordringar hos koncernföretag		990	9 226
Övriga fordringar	21	52 232	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	8 041	11 543
		62 966	23 708

Kassa och bank 3 2

Summa omsättningstillgångar 62 968 23 710

SUMMA TILLGÅNGAR 7 831 296 7 258 351

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

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

2 466 792

2 283 368

Årets resultat

118 318

183 424

2 585 110

2 466 792

Summa eget kapital

3 088 570

2 970 252

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

30

370

4 720

Ack överavskrivningar inventarier

80 633

88 849

Summa obeskattade reserver

81 003

93 569

Avsättningar

Övriga avsättningar

1 815

1 637

Uppskjuten skatteskuld

24, 31

224 326

196 810

Summa avsättningar

226 140

198 447

Räntebärande skulder

Skuld Umeå Kommunföretag AB, koncernkto

4 132 182

3 643 609

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

98 741

126 924

Investeringsbidrag

1 994

3 147

Skulder till koncernföretag

62 631

74 194

Aktuella skatteskulder

6 782

17 991

Övriga skulder

23 592

23 776

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27

109 661

106 442

Summa kortfristiga skulder

303 400

352 474

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 831 296

7 258 351



Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		137 005	192 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		208 148	190 966
Betald skatt		-14 946	-10 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		330 207	373 056
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 206	-1 410
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 464	-6 529
Förändring av leverantörsskulder		-28 182	26 791
Förändring av kortfristiga skulder		-9 683	3 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten		253 084	395 705
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-741 776	-777 374
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		120	687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-741 656	-776 687
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av fastighetslån		488 573	380 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		488 573	380 981
Årets kassaflöde		1	-1
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2	3
Likvida medel vid årets slut		3	2

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.

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
El	40 år
Fasad (inkl balkongdelar)	50-80 år
Fönster, dörrar 40 årKöksinredning, 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 nettoredovisas 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

	2023	2022
Hysesintäkter		
Bostäder	1 003 605	958 602
Lokaler	136 439	123 946
Övrigt	36 301	31 192
Avgår outhyrt objekt Bostäder	-8 122	-5 225
Avgår outhyrt objekt Lokaler	-718	-888
Avgår outhyrt objekt Övrigt	-6 586	-2 070
	1 160 920	1 105 557

Moderbolaget

	2023	2022
Hysesintäkter		
Bostäder	1 003 605	958 602
Lokaler	136 385	123 981
Övrigt	35 071	30 230
Avgår outhyrt objekt Bostäder	-8 122	-5 225
Avgår outhyrt objekt Lokaler	-718	-888
Avgår outhyrt objekt Övrigt	-5 329	-1 090
	1 160 893	1 105 610

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter Koncernen

	2023	2022
Övriga intäkter	42 248	76 892
Realistationsresultat	-1 082	527
	41 165	77 419

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga intäkter	31 730	66 467
Realistationsresultat	-1 082	527
	30 648	66 994

**Not 4 Driftkostnader
Koncernen**

	2023	2022
Reparationer	59 348	52 468
Skötsel	106 352	88 977
Taxebundna kostnader	112 624	112 386
Uppvärmning	97 282	91 483
Administration	85 178	81 094
Övriga driftkostnader	89 417	84 427
	550 202	510 835

Moderbolaget

	2023	2022
Reparationer	59 348	52 468
Skötsel	106 352	88 977
Taxebundna kostnader	112 624	112 386
Uppvärmning	97 282	91 483
Administration	84 837	80 796
Övriga driftkostnader	86 016	81 585
	546 460	507 695

**Not 5 Underhållskostnader
Koncernen**

	2023	2022
Planerat lägenhetsunderhåll	50 646	42 746
Övriga underhållsåtgärder	119 718	133 770
	170 364	176 516

**Not 6 Planenliga avskrivningar i förvaltningen
Koncernen**

	2023	2022
Byggnader	184 294	174 700
Inventarier	13 370	12 548
	197 664	187 248

Moderbolaget

	2023	2022
Byggnader	184 294	174 700
Inventarier	13 370	12 539
	197 664	187 239

Not 7 Leasing, leasgivare

Koncernen

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

	2023	2022
Inom ett år	136 329	130 248
Senare än ett år men inom fem år	394 642	270 761
Senare än fem år	555 676	60 988
	1 086 647	461 997

Not 8 Arvode till revisorer

Koncernen

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	243	222
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	17
	243	239

Moderbolaget

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	219	182
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	17
	219	199

Not 9 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	60	61
Män	114	107
	174	168
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 718	2 630
Övriga anställda	86 064	77 127
	88 781	79 757
Pensionskostnader/Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	819	779
Pensionskostnader för övriga anställda	8 537	8 460
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	27 732	24 357
	37 089	33 596

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

125 870 113 353

Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD, förutom lön under uppsägingstiden (12 mån), en engångsersättning motsvarande en årslön. Avsättning till resultatandelsstiftelse omfattande samtliga anställda har gjorts med 3,571 (5.015) tkr.

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

2023 2022

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	22,00 %	23,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	11,00 %	11,00 %

**Not 11 Leasing, leastagaren
Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2.663 tkr (2.420 tkr).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

2023 2022

Inom ett år	2 202	2 039
Senare än ett år men inom fem år	3 376	3 049
	5 579	5 088

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

2023 2022

Utdelning från andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2
	2	2

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

2023 2022

Räntor på bankmedel	467	470
Övriga ränteintäkter	4	5
	471	475

Moderbolaget

2023 2022

Räntor på bankmedel	467	470
Övriga ränteintäkter	3	0
	469	470

**Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader koncerninterna lån	99 528	68 209
Övriga finansiella kostnader	231	317
	99 760	68 526

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader koncerninterna lån	99 528	68 209
Övriga finansiella kostnader	223	306
	99 751	68 515

**Not 15 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 741	-26 778
Uppskjuten skatt	-24 927	-4 794
Totalt redovisad skatt	-28 668	-31 572

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		137 029		192 939
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-28 228	20,60	-39 745
Ej avdragsgilla kostnader		-160		-161
Ej skattepliktiga intäkter		1		5
Skillnad skattemässig o bokfmässig avskr byggnader		-498		-1 558
Skillnad skattemässig o bokfmässig investering byggnad		30 516		20 687
Förändring uppskjuten skatt		-27 515		-10 522
Övrigt		-83		-279
Ränteadragsbegränsning		-2 701		
Redovisad effektiv skatt	20,92	-28 668	16,36	-31 572

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 737	-26 774
Uppskjuten skatt	-27 515	-10 522
Totalt redovisad skatt	-31 252	-37 296

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		149 570		220 719
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-30 811	20,60	-45 468
Ej avdragsgilla kostnader		-160		-161
Ej skattepliktiga intäkter		1		5
Skillnad skattemässig o bokfmässig avskr byggnader		-498		-1 558
Skillnad skattemässig o bokfmässig investering byggnader		30 516		20 687
Förändring uppskjuten skatt		-27 515		-10 522
Övrigt		-83		-279
Ränteavdragsbegränsning		-2 701		
Redovisad effektiv skatt	20,89	-31 252	16,90	-37 296

Not 16 Byggnader och mark Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 083 526	8 974 261
Inköp	114 927	10 830
Försäljningar/utrangeringar	-5 912	0
Omklassificeringar	509 508	98 435
Korr anskaffn fr 2020	-400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 701 649	9 083 526
Ingående avskrivningar	-3 191 235	-3 016 536
Försäljningar/utrangeringar	1 003	0
Årets avskrivningar	-184 294	-174 699
Korr anskaffn fr 2020	400	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 374 125	-3 191 235
Utgående redovisat värde	6 327 524	5 892 291
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	16 311 200	14 890 900
Taxeringsvärden byggnader	10 016 595	9 995 510
Taxeringsvärden mark	4 091 095	4 204 117
	14 107 690	14 199 627

2024041810504

**Not 17 Inventarier
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	389 842	387 304
Inköp	9 230	5 955
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 416
Korr anskaffn 2020	-1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 071	389 842
Ingående avskrivningar	-293 041	-283 908
Försäljningar/utrangeringar	0	3 416
Årets avskrivningar	-13 370	-12 550
Korr anskaffn 2020	1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 410	-293 041
Ingående nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående redovisat värde	59 459	63 599

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	380 346	377 807
Inköp	9 230	5 955
Försäljningar/utrangeringar		-3 416
Korr anskaffn 2020	-1	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 575	380 346
Ingående avskrivningar	-283 545	-274 421
Försäljningar/utrangeringar		3 416
Årets avskrivningar	-13 370	-12 541
Korr anskaffn 2020	1	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 914	-283 545
Ingående nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 202	-33 202
Utgående redovisat värde	59 459	63 599



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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 271 081	612 481
Inköp	617 620	760 589
Omklassificeringar	-509 508	-98 435
Ombokning	-5 398	-3 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 373 795	1 271 081
Utgående redovisat värde	1 373 795	1 271 081

**Not 19 Fordringar i koncernföretag
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
UPAB	3 015	3 252
	3 015	3 252

**Not 20 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Andel HBV och bagarstuga	50	50
Återbäringsmedel HBV	2 435	2 317
	2 485	2 368

**Not 21 Övriga kortfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran skattekonto	0	52
Övriga kortfristiga fordringar	48	340
Investeringsbidrag	52 232	0
	52 280	392

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	31
Investeringsbidrag	52 232	0
	52 232	31

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	1 031	7 459
Förutbetalda kostnader	8 964	8 071
	9 995	15 530

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	982	5 684
Förutbetalda kostnader	7 059	5 859
	8 041	11 543

**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**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	216 085	211 291
Årets avsättningar	27 522	10 522
Under året återförda belopp	-2 594	-5 728
	241 013	216 085

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	196 810	186 289
Årets avsättningar	27 522	10 522
Under året återförda belopp	-6	
Belopp vid årets utgång	224 326	196 810

**Not 25 Övriga avsättningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 637	1 465
Årets avsättning för återställande av vindkraftverk	178	172
	1 815	1 637

Not 26 Spec lånestruktur o räntebindningstid i Koncernen Koncernen

Räntebindning till	Lånebelopp	Snittrt
2024	1 394	4,03
2025	464	1,72
2026	492	1,46
2027	190	1,2
2028	704	1,54
2029	422	1,49
2030	42	1,69
2031	243	1,06
2032	169	2,05
	4 120	

Varav kortfristig del av långfristig skuld	1 936
	1 936

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr. Koncernens beviljade kredit uppgår till 4 300 tkr varav 4 120 tkr är utnyttjat per balansdagen. All bakomliggande upplåning, via Umeå Kommunföretag AB, är viktade enligt tabell ovan.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Sociala avgifter	5 913	5 748
Upplupna semesterlöner	9 172	9 056
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	11 438	14 383
Förskottsbetalda hyror	83 426	77 837
	109 948	107 024

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Sociala avgifter	5 913	5 748
Upplupna semesterlöner	9 172	9 056
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	11 389	13 993
Förskottsbetalda hyror	83 187	77 645
	109 661	106 442

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

	2023-12-31	2022-12-31
Oklassificering pågående projekt	5 398	3 554
Periodisering av avsättning	177	172
Realisationsvinst/förlust	4 908	0
Årets avskrivningar	197 664	187 249
	208 148	190 975

**Not 29 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 050	2 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 050	2 050
Utgående redovisat värde	2 050	2 050

**Not 30 Periodiseringsfond
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Beskattningsår 2017	0	4 350
Beskattningsår 2018	370	370
	370	4 720

2024041810509

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

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto P
Anläggningstillgångar	-205 532	-205 532
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 794	-18 794
Periodiseringsfond	-76	-76
Överavskrivning maskiner o inventarier	-16 611	-16 611
	-241 013	-241 013

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar	-178 265	-178 265
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 539	-18 539
Elcert	-6	-6
Periodiseringsfond	-972	-972
Överavskrivning maskiner o inventarier	-18 303	-18 303
	-216 085	-216 085

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
	-178 265	-27 266	-205 532
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 539	-255	-18 794
Elcert	-6	6	0
Periodiseringsfond	-972	896	-76
Överavskrivning maskiner o inventarier	-18 303	1 692	-16 611
	-216 085	-24 927	-241 013

Moderbolaget

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



2024041810510

2022-12-31

Temporära skillnader

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar	-178 265	-178 265
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 539	-18 539
Elcert	-6	-6
	-196 810	-196 810

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Anläggningstillgångar	-178 265	-27 266	-205 532
Påg nyanl komponent men skattem avd	-18 539	-255	-18 794
Elcert	-6	6	0
	-196 810	-27 515	-224 326

Not 32 Eventualförpliktelser

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo	1 726	1 580
	1 726	1 580

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Moderbolaget

Ett yrkande av hyresjustering för 2024 lämnades till HGF under september 2023, som gick vidare till HMK. Beslut lämnades i slutet av januari 2024 med en justering på 5,7 %.



2024041810511

Umeå 2024-

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 2024-

Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557511004709

Dokument

ÅR_AB Bostaden i Umeå för 20230101-20231231

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2024-02-19 13:26:25 CET (+0100) av AB

Bostaden i Umeå (ABiU)

Färdigställt 2024-03-20 20:29:20 CET (+0100)

Initierare

AB Bostaden i Umeå (ABiU)

AB Bostaden i Umeå

Personnummer 5565002408

Org. nr 556500-2408

inkop@bostaden.umea.se

Signerare

Jerker Eriksson (JE)

AB Bostaden i Umeå

Org. nr 55 65 00-2408

Jerker.Eriksson@bostaden.umea.se

+46706750291



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JERKER ERIKSSON"

Signerade 2024-02-19 13:53:27 CET (+0100)

Lena Karlsson Engman (LKE)

lena.karlsson-engman@umea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENA KARLSSON ENGMAN"

Signerade 2024-02-19 15:18:22 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511004709

2024041810513

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS SELLSTRÖM"
Signerade 2024-02-21 11:18:29 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALF
MOLIN"
Signerade 2024-02-20 13:43:44 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL ANDERSSON"
Signerade 2024-02-24 08:03:14 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Charlotta Lövheim"
Signerade 2024-02-21 23:38:43 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Irma
Mikaela Olofsson"
Signerade 2024-02-20 09:14:13 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL LARSSON"
Signerade 2024-02-19 15:57:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511004709

2024041810514

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Margareta Rörsch"
Signerade 2024-02-27 07:10:19 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
LUNDGREN"
Signerade 2024-02-19 17:42:18 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Charlotta Olsson"
Signerade 2024-02-21 20:39:48 CET (+0100)

Mattias Karlsson (MK)
grout112@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS KARLSSON"
Signerade 2024-02-19 13:45:16 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM ÅSTRÖM"
Signerade 2024-03-20 20:29:20 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511004709

2024041810515

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>





2024041810516

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: EHIW7-HTBFM-MOJ70-E6HFJ-58N4S-FBFXG



2024041810517

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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 dokumentnyckel: EHIW7-H1BFM-MOJ70-E6HFJ-58N4S-FBFXG

2024041810518

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-vallderad)

Signing Partner

Serienummer: 19761220xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-20 19:27:18 UTC



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>

Penneo dokumentnyckel: EHIW7-HTBFM-MOJ70-E6HFJ-58N4S-FBFXG

**Lekmannarevisor i
AB Bostaden för Umeå kommun**

Till fullmäktige i Umeå kommun

Till årsstämman i AB Bostaden
org.nr. 556500-2408**Granskningsrapport för år 2023**

Vi av fullmäktige i Umeå kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostadens i Umeås verksamhet. Vi har biträtts 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. Lekmannarevisorerens 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 presidium och gått igenom och följt upp väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har vi genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument samt årsredovisningen för 2023. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vår granskning omfattar en grundläggande granskning av den verksamhet som bolaget bedrivit under året. Den grundläggande granskningen har avrapporterats i en särskild rapport. Vi har under året även genomfört en fördjupad granskning av bolagets arbete med kommunens miljömål.

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
LekmannarevisorEwa Miller
Lekmannarevisor

Bilaga 1, det sakkunnigas rapport rörande grundläggande granskning 2023

2024041810520

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."

EWA MILLER

Undertecknare 1

Serienummer: 19550629xxxx

IP: 193.181.xxx.xxx

2024-03-26 08:54:42 UTC



Per-Erik Evaldsson

Undertecknare 1

Serienummer: 19620628xxxx

IP: 90.226.xxx.xxx

2024-03-26 15:42:28 UTC



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>

Penneo dokumentnyckel: A52LB-55NMG-FW5ZC-T11EE-1XZYY-6AA4T