

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret  
1 januari – 31 december 2025

---



STUBO AB  
ULRICEHAMN



*Nillass väg 30 (Vättersholm 2) ombyggnation av fönster och fasad*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2
Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-20
Namnunderskrifter	20
Flerårsöversikt	21

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Stubo AB (org.nr. 556528-9054) får härmed avge årsredovisning för 2025, bolagets tjugonionde verksamhetsår.

## Ägare

Stubo AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs till 100 % av Ulricehamns Stadshus AB (org.nr. 556803-9175). Bolagsordning och ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige den 23 mars 2023 och fastställdes av årsstämman den 13 april 2023.

## Styrelse

Styrelsen, som utses av kommunfullmäktige, har haft följande sammansättning:

Roland Karlsson, ordf.  
Per-Ola Johansson, v ordf.  
Dario Mihajlovic

Leif Lemke  
Bobo Holmgren  
Christer Blomgren

## Auktoriserade revisorer

Ernst & Young Aktiebolag  
Helena Patrikson, huvudansvarig revisor

## Lekmannarevisorer

Bengt Olof Magnusson, ordinarie  
Johnas Drakpil, suppleant

## Ledningsgrupp

Erica Waller, VD  
Björn-Ove Johansson, chef fastighetskötsel  
Catarina Axelsson, ekonomiansvarig  
Loke Rosenqvist, byggprojektledare

Annicka Johansson, TF chef kundservice  
Denzil Potter, chef drift och underhåll  
Andreas Leskauskas, teknisk förvaltare

## Organisationsanslutning

Stubo är medlem i Sveriges Allmännytta samt Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo. Dessutom är Stubo delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a. och Östra Kinds Elkraft ek för.

## Förvaltning

Stubo bedriver sedan 1991 verksamheten i egen regi.

## Lagen om kommunala bostadsaktiebolag

Lagen om kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft den 1 januari 2011. Lagen innebär bland annat att företaget måste arbeta efter affärsmässiga principer och ska agera som övriga aktörer på marknaden.

## Miljöcertifiering

Bolaget har ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt SS-EN ISO 14001 vad gäller förvaltning av bostäder och lokaler. Stubos miljöcertifikat löper fram till november 2028. Vi granskas årligen samt certifieras av Svensk Certifiering Norden AB.

## Verksamhetsarbetet

En internkontrollplan och riskanalys, som är en del av bolagets verksamhetssystem, framläggs årligen inför styrelsen.

## Årets verksamhet

Resultatet för 2025 visar ett överskott på 1,9 mnkr före skatt. Det positiva resultatet härrör från lägre underhålls- och driftkostnader jämfört med budget.

Bolagets fastighetsbestånd består till 50 % av byggnader inom miljonprogrammet (60- och 70-tal) vilket innebär att underhållsbehovet är stort och kräver omfattande insatser under de kommande åren. Under 2025 uppgick underhållskostnaderna till 20,2 mnkr, standardförbättringar och komponentutbyten till totalt 6,8 mnkr samt nybyggnation av miljöhus till 0,9 mnkr.

Hyresbortfallet 2025 för bostäder var 4,3 mnkr (2,6 mnkr år 2024). Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hyresbortfall i kronor) under året var 4,64 % (3,0 %). Antalet inflyttningar under året var 225 (251) och antalet avflyttningar var 243 (260) varav 41 (41) inom det egna beståndet.

## Underhåll

Underhållskostnaderna under året uppgår till 20 204 tkr (19 789 tkr år 2024). De åtgärder som har utförts är enligt nedan:

Åtgärder	Tkr
Bostäder	9 379
Lokaler	132
Gemensamma utrymmen	711
Installationer	4 597
Huskropp utvändigt	4 182
Markytor	1 192
Garage p-platser	11

Posten underhåll avser byte av ej väsentliga komponenter, vilka kostnadsförts och belastar därmed årets resultat.

## Standardförbättringar

Standardförbättringar som avser byte av betydande komponenter samt nya komponenter har bokförts till ett totalt anskaffningsvärde om 6,8 mnkr. De standardförbättringar som har utförts under året är byte av fönster och fasad om 4,9 mnkr på Nillas väg 30 (Vätersholm 2), ny fjärrvärmeväxlare om 0,2 mnkr på Viskabrovägen 22 (Hökerum 1:61), innegivare om 0,3 mnkr på Hemrydsgatan och Karlslätt samt sprinklersystem om 1,4 mnkr på Stockrosvägen (Stockrosen 1, del av).

## Nybyggnation/ombyggnation

Ett nytt miljöhus har uppförts om 0,9 mnkr på fastigheten Sydafrika 8.

## Förvärv och avyttringar

Under året skedde en markreglering om 69 tkr på fastigheten Vimmerstad 1:12.

## Pågående arbeten

Detaljplanen för Stockrosen 1 etapp två (övre delen av fastigheten, Stockrosvägen) fastställdes 2023, planering för om- och nybyggnation för seniorboende pågår. Det pågår även en detaljplaneprocess för Karlslätt.

### **Hyresförhandling**

Bostadshyran höjdes med 5,2 % från och med den 1 januari 2025 (budget 10 %). Hyresförhandlingen för år 2026 är klar och höjningen blev i snitt 3,4 % från och med 1 januari 2026 (budget 5 %). Hyresförhandlingen utgår från trepartsöverenskommelsens beräkningsmodell och arbetssätt. Sveriges Allmännyttas Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige har enats om grunderna för de årliga förhandlingarna.

### **Räntekostnader**

Medelräntan för verksamhetsåret är 3,77 % (3,76 % 2024). Den budgeterade medelräntan var 3,77 %. Kreditkostnaden uppgår till 0,48 % för kommunens borgensåtagande från och med 2024-01-01. Borgensavgiften för 2026 är 0,72 %

### **Redovisning av koncernkrediten**

Från och med den 1 april 2020 samordnas kommunens och de kommunala bolagens likvida medel och betalningsflöden i ett gemensamt koncernkontosystem. Nyttjad koncernkredit under året uppgår i genomsnitt till 300 mnkr. Posterna "Kassa och bank" samt "Långfristiga skulder" redovisas netto från och med bokslutet 2020-12-31 under posten "Långfristiga skulder", "Skulder till Ulricehamns kommun".

### **Finanspolicy**

Gällande finanspolicy antogs av Kommunfullmäktige 2022-06-22, § 158. Finanspolicyn anger ramar och riktlinjer för hur finansverksamheten i kommunen och bolagen inom kommunkoncernen ska bedrivas. Med finansverksamhet avses likviditetsförvaltning och finansiering.

### **Ekonomisk utveckling**

Den ekonomiska utvecklingen för bolaget har varit stabil de senaste tjugoåttan åren med ett balanserat resultat på 113 mnkr 2025. Det egna kapitalet uppgår till 167 mnkr vilket innebär en soliditet på 34 %. Medelvärde av soliditeten bland företag inom Sveriges allmännyttas år 2024 är 33 %, företagsstorlek 1 000-1 999 där STUBO ingår är soliditeten 21 %.

Bolaget ska över en löpande femårsperiod generera en avkastning om 5 % på fastighetsinnehavets marknadsvärde. Avkastningen för verksamhetsåret är 6,1 %, snittet för de senaste fem åren är 5,3 %. För verksamhetsåret är skuldsättningsgraden 1,9 (riket 2,1 år 2024), belåningsgrad fastigheter 61 % (riket 64 % år 2024) samt räntetäckningsgrad 1,2 (riket 1,6 år 2024).

### **Ekonomisk förväntad utfall 2026**

Det rådande högre kostnadsläget och den höga ekonomiska vakansgraden gör att det är nödvändigt att löpande prioritera om i ligande investerings- och underhållsplaner.

Bolaget beräknar uppnå avkastningskravet om 5 % under året. Den totala koncernkrediten per 2025-12-31 uppgår till 293 mnkr. Den av kommunen beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en utnyttjad kredit på 122 mnkr per 2025-12-31. Pågående och kommande investeringar för 2026 ryms inom beviljad finansieringsram.

Räntan beräknas till 3,79 % 2026 (3,77 % 2025). Elpriserna har stabiliserats under 2024 och 2025 och inflationen (KPIF) är 2,1 % i december 2025 (1,5 % 2024, 2,3 % 2023 och 10,2 % år 2022). Byggekostnadsindex (BKI) ökade med 1,3 % i december 2025 jämfört med samma månad 2024 (-0,6 2024, 5,9 % 2023 och 15,6 % år 2022) vilket påverkar underhålls- och investeringsnivån. Inflationstakten (KPIF) förväntas ligga nära 2 % under de kommande åren och ekonomin beräknas återhämtas enligt Riksbankens utlåtande från december 2025.

### **Förslag till resultatdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	113 452 659
Årets resultat	911 405
<b>Totalt</b>	<b>114 364 064</b>

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 114 364 064 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 114 364 064 kr i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<b>Not</b>	<b>250101-251231</b>	<b>240101-241231</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	97 210	93 442
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 491	3 295
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>99 701</b>	<b>96 737</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3, 7	-47 070	-49 434
Underhållskostnader	4	-20 204	-19 789
Fastighetsskatt		-1 795	-1 633
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-13 889	-13 006
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-82 958</b>	<b>-83 862</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>16 743</b>	<b>12 875</b>
<b>Central administration</b>	7	<b>-3 681</b>	<b>-3 282</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 062</b>	<b>9 593</b>
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	65	310
Ränteintäkter		94	124
Räntekostnader		-11 320	-11 433
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 901</b>	<b>-1 406</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>	9	<b>-990</b>	<b>-535</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>911</b>	<b>-1 941</b>

# BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	477 955	483 462
Inventarier	11	2 783	2 303
Pågående om- och nybyggnationer	12	1 324	2 705
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	260	262
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>482 322</b>	<b>488 732</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Varulager		388	228
Hyses- och kundfordringar		370	830
Övriga fordringar		0	998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 385	1 472
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 143</b>	<b>3 528</b>
Kassa och bank	15	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 143</b>	<b>3 528</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>484 465</b>	<b>492 260</b>

# BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (250 aktier)		2 500	2 500
Reservfond		50 029	50 029
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		113 453	115 394
Årets resultat		911	-1 941
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>166 893</b>	<b>165 982</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	17	<b>6 157</b>	<b>5 167</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Ulricehamns kommun	18	293 288	295 484
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>293 288</b>	<b>295 484</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 662	7 319
Skulder till koncernbolag		3 083	8 350
Övriga skulder		993	932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 389	9 026
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 127</b>	<b>25 627</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>311 415</b>	<b>321 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>484 465</b>	<b>492 260</b>

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<b>2024</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat res.</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående balans 240101	2 500	50 029	112 036	3 358
Resultatdisposition			3 358	-3 358
Utdelning			0	
Årets resultat				-1 941
<b>Utgående balans 241231</b>	<b>2 500</b>	<b>50 029</b>	<b>115 394</b>	<b>-1 941</b>

<b>2025</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat res.</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående balans 250101	2 500	50 029	115 394	-1 941
Resultatdisposition			-1 941	1 941
Utdelning			0	
Årets resultat				911
<b>Utgående balans 251231</b>	<b>2 500</b>	<b>50 029</b>	<b>113 453</b>	<b>911</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i tkr</i>	<b>2025-01-01</b> <b>-2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 901	-1 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	14 209	16 600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>16 110</b>	<b>15 193</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar	1 385	1 254
Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder	-7 501	2 673
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 994</b>	<b>19 120</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 764	-10 083
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-36	-179
Investeringar i finansiella tillgångar	0	-51
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	2	76
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 798</b>	<b>-10 237</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring långfristiga skulder	-2 196	-8 884
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 196</b>	<b>-8 884</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>		
<i>Belopp i tkr</i>	<b>2025-01-01</b> <b>-2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	65	310
Erhållen ränta	95	123
Erlagd ränta	-11 320	-11 433
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar	14 173	16 421
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	36	179
Övriga avsättningar	0	0
	<b>14 209</b>	<b>16 600</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande komponent ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	0	0
<b>Ej utnyttjade krediter 2024-12-31 (415 mnkr limit)</b>	<b>121 712</b>	<b>119 516</b>

# NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

## Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). I tillämpliga fall följs även rekommendationer från Sveriges Allmännyttas.

STUBO AB har kalenderåret som räkenskapsår. Den funktionsindelade resultaträkningen har branschanpassats till fastighetsföretag utifrån FAR:s uppställningsschema. Den branschanpassade uppställningen skiljer sig från FAR:s på följande punkter:

Posten *Kostnad sålda varor* har branschanpassats till *Fastighetskostnader*.

Posterna *Försäljningskostnader* och *Administrationskostnader* har ersatts med posten *Lokal administration* under *Fastighetskostnader*. Enligt Årsredovisningslagen är detta tillåtet om posterna är av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild. *Försäljningskostnader* och *Administrationskostnader* har bedömts vara av ringa betydelse i Stubos fall. Denna anpassning har också förordats av branschorganisationen Sveriges Allmännyttas.

## Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningsvärdet och skulder till nominellt belopp om inget annat anges. Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de förväntas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Posten *Byggnadsarvode* ingår häri om eget arbete har lagts ned. Beloppet beräknas utifrån nedlagd tid och lönekostnad.

## Pågående arbeten

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

## Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

### Byggnader

Övergången år 2014 till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

### **Övriga materiella anläggningstillgångar**

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

### **Avskrivningar**

Följande avskrivningstider tillämpas (linjär avskrivning):

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	10-20 år
Inventarier	3-5 år

### **Fastighetsvärdering**

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav, se not 10.

### **Nedskrivning fastigheter**

När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en s k nuvärdeskalkyl.

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter s k affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

### **Inkomstskatter**

Företaget tillämpar Bokföringsnämndes allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

### **Redovisning av intäkter**

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

Hysesintäkter, ränteintäkter och rabatter resultatförs i den period de avser.

## Leasing

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella.

### *Leasetagare*

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

### *Leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

## Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

### *Avgiftsbestämda planer*

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

## Koncernuppgifter

Stubo AB ingår i en koncern där moderbolaget Ulricehamns Stadshus AB (org.nr. 556803-9175) upprättar koncernredovisning. Av koncernens samt ägarna Ulricehamns kommuns totala inköp och försäljning mätt i kronor från andra företag inom koncernen tillhör inköpen 31 % av posten Driftkostnader samt försäljningen 16 % av posten Hyresintäkter och 10 % av posten Övriga intäkter.

## Gemensamt koncernkontosystem

Från och med den 1 april 2020 samordnas kommunens och de kommunala bolagens likvida medel och betalningsflöden i ett gemensamt koncernkontosystem. Nyttjad koncernkredit under året för Stubo uppgår i genomsnitt till 300 mnkr. Koncernkrediten per 2025-12-31 är 293 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 122 mnkr per 2025-12-31.

### *Redovisning av koncernkrediten*

Posterna "Kassa och bank" samt "Långfristiga skulder" redovisas netto från och med bokslutet 2020-12-31 under posten "Långfristiga skulder", "Skulder till Ulricehamns kommun". En konsekvens av den nya redovisningen är att bolagets ekonomiska ställning inte har påverkats i den grad som nyckeltalen visar. Nyckeltal som påverkats och visar en bättre ekonomisk bild av bolaget jämfört med tidigare år är bl. a. soliditet, belåningsgrad och skuldsättningsgrad.

**NOT 1. Hyresintäkter**

<b>Bostäder</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Totalhyra	91 824	86 455
Outhyrt	-4 262	-2 628
Rabatter	-137	-87
<b>Nettohyra</b>	<b>87 425</b>	<b>83 740</b>

<b>Lokaler</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Totalhyra	7 997	7 902
Outhyrt	-676	-526
Rabatter	-8	-13
<b>Nettohyra</b>	<b>7 313</b>	<b>7 363</b>

Lokalkontraktens förfallostruktur fördelat på antal i % som belastas inom 1 år är 60 % (7 099 tkr), inom 1-5 år är 25 % (6 290 tkr) samt därutöver 15 % (7 365 tkr).

<b>Bilplatser</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Totalhyra	3 083	2 961
Outhyrt	-545	-552
Rabatter	-66	-70
<b>Nettohyra</b>	<b>2 472</b>	<b>2 339</b>

**NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ersättningar från hyresgäster	336	59
Återbetald fastighetsskatt och moms	203	534
Avyttring inventarier och fastigheter	36	179
Sålda tjänster miljösamordnare	422	677
Övriga förvaltningsintäkter	1 494	1 846
<b>Summa</b>	<b>2 491</b>	<b>3 295</b>

Posten "Avyttring inventarier och fastigheter" redovisas till nettoresultat.

**NOT 3. Driftskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel och städning	-9 303	-9 377
Reparationer	-2 774	-3 373
Taxebundna kostnader	-10 491	-9 649
Uppvärmning	-10 437	-9 774
Lokal administration	-10 884	-10 840
Utrangering byggnadskomponent	-284	-3 415
Övriga driftskostnader	-2 897	-3 006
<b>Summa</b>	<b>-47 070</b>	<b>-49 434</b>

Utrangering av komponenter avser fasad på Nillas väg 30, Vätersholm 2 om 284 tkr.

Årets leasingkostnader uppgår till 212 tkr (föregående år 246 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Inom ett år	-167	-206
Senare än ett år men inom fem år	-45	-216
Senare än fem år	0	0
	<b>-212</b>	<b>-422</b>

Kostnadsförda revisionsarvodena under 2025 vilka ingår i posten central administration är följande:

	2025	2024
Revisionsuppdrag	-182	-177
Lekmannarevisor	-38	0
<b>Total kostnad för räkenskapsrevision</b>	<b>-220</b>	<b>-177</b>
Skatterådgivning	-46	-27
Övriga tjänster	0	0
<b>Total kostnad för övrig revision</b>	<b>-46</b>	<b>-27</b>
<b>Total kostnad för revision</b>	<b>-266</b>	<b>-204</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser skatterådgivning och övrig konsultation.

#### NOT 4. Underhållskostnader

	2025	2024
Lägenhets- och lokalunderhåll	-9 510	-8 163
Yttre underhåll och utemiljö	-5 386	-5 447
Gemensamma ytor och anläggningar	-5 308	-6 179
<b>Summa</b>	<b>-20 204</b>	<b>-19 789</b>

#### NOT 5. Avskrivningar enligt plan

	2025	2024
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-11 772	-11 352
Markanläggningar	-1 188	-660
Inventarier	-929	-994
<b>Summa</b>	<b>-13 889</b>	<b>-13 006</b>

#### NOT 6. Nedskrivning

Nedskrivning görs vid förväntad bestående värdeminskning. Inga nedskrivningar har gjorts under året.

#### NOT 7. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
Kvinnor	8	8
Män	15	15
<b>Totalt</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
<b>Styrelse</b>		
Kvinnor	0	0
Män	6	6
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Ledningsgrupp</b>		
Kvinnor	3	4
Män	4	4
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>Löner och ersättningar</b>		
Styrelse och VD	-1 282	-1 259
Övriga anställda	-9 569	-9 719
<b>Totalt</b>	<b>-10 851</b>	<b>-10 978</b>

	2025	2024
<b>Sociala kostnader</b>		
Styrelse och VD	-934	-870
Övriga anställda	-3 916	-3 924
<b>Totalt</b>	<b>-4 850</b>	<b>-4 794</b>
Varav pensionskostnad styrelse och VD	-553	-479
Varav pensionskostnad övriga anställda	-786	-819

**NOT 8. Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

Specifikation	Typ	Händelse	Antal	Belopp	Resultat
HBV	Insatskap.	Återbäring	1	40 tkr	65
<b>Summa</b>					<b>65</b>

**NOT 9. Total skatt**

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-990	-535
Aktuell skatt	0	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-990</b>	<b>-535</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2025	2024
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>1 901</b>	<b>-1 407</b>
Skatt beräknat med skattesats 20,6%	-392	290
<i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende</i>		
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	-2	-2
Ej avdragsgill räntekostnad	-646	-766
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-13	-14
<i>Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende</i>		
Skattefria ränteintäkter	2	6
<b>Summa</b>	<b>-1 051</b>	<b>-486</b>
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	61	-49
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-990</b>	<b>-535</b>

**NOT 10. Byggnader och mark**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	626 256	639 725
Markanläggningar	19 100	13 508
Mark	38 914	38 708
Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	684 270	691 941
<b>Nyanskaffningar</b>		
Byggnader	7 667	8 409
Markanläggningar	0	5 795
Mark	69	206
Summa Nyanskaffningar	7 736	14 410
<b>Avyttringar/Utrangeringar</b>		
Byggnader	-471	-21 878
Markanläggningar	0	-203
Mark	0	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-471	-22 081
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>691 535</b>	<b>684 270</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Byggnader	175 392	171 491
Markanläggningar	7 970	8 197
Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	183 362	179 688
<b>Årets avskrivning enligt plan</b>		
Byggnader	11 771	11 269
Markanläggningar	1 188	663
Summa Årets avskrivning enligt plan	12 959	11 932
<b>Avyttringar/Utrangeringar</b>		
Byggnader	-187	-7 368
Markanläggningar	0	-890
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-187	-8 258
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>196 134</b>	<b>183 362</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar och återföring</b>	17 446	27 634
Årets nedskrivning	0	0
Återföring nedskrivning, utrangering	0	-10 188
Summa årets nedskrivning och återföring	17 446	17 446
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>17 446</b>	<b>17 446</b>
<b>Utgående planenligt restvärde/bokfört värde</b>	<b>477 955</b>	<b>483 462</b>
<b>Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter</b>	<b>857 751</b>	<b>841 421</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>707 100</b>	<b>727 613</b>
Byggnader	559 382	577 635
Mark	147 718	149 978

Marknadsvärderingen har utförts av Stubo AB samt för fastigheter med nedskrivningsbehov och tomter utan byggnation externt av Mastin AB Fastighetskonsult. Den externa värderingen är från föregående år.

**NOT 11. Inventarier**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	7 838	7 956
Nyanskaffningar	1 409	330
Utrangering	0	0
Sålda	-417	-448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 830</b>	<b>7 838</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	5 535	4 989
Årets avskrivning enligt plan	929	994
Utrangering	0	0
Sålda	-417	-448
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>6 047</b>	<b>5 535</b>
<b>Utgående planenligt restvärde/bokfört värde</b>	<b>2 783</b>	<b>2 303</b>

Under 2025 har bolaget köpt in bland annat två fordon, en hetvattentvätt och en åkgräsklippare samt avyttrat bland annat en hetvattentvätt.

**NOT 12. Pågående byggnationer**

<b>Pågående arbete</b>	<b>2025</b>
Nybyggnation	1 139
Om- och tillbyggnation	185
<b>Utgående balans 2025</b>	<b>1 324</b>

Posten nybyggnation avser bland annat detaljplanearbete på Stockrosen 1 (etapp två) och Karlslätt samt posten ombyggnation avser bland annat ombyggnation Karlslätt.

**NOT 13. Aktier och andelar**

<b>Företag</b>	<b>Antal</b>	<b>Bokfört värde</b>
Aktier sv dotterföretag	1	50
<b>Summa</b>		<b>50</b>
<b>Företag</b>	<b>Antal</b>	<b>Bokfört värde</b>
Bostadsrätter Riksbyggen	1	12
HBV	1	175
Östra Kinds Elkraft	456	23
<b>Summa</b>		<b>210</b>

Stubo AB innehar ett helägt dotterbolag Stubo Holding AB (org.nr. 559062-5819). Insatskapitalet under 2025 i HBV var 40 tkr, skillnaden mellan det bokförda värdet och insatskapitalet är inestående återbäring.

**NOT 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 375	1 462
Förutbetald leasingavgift personbil	10	10
<b>Summa</b>	<b>1 385</b>	<b>1 472</b>

**NOT 15. Kassa och bank**

Posterna "Kassa och bank" samt "Långfristiga skulder" redovisas netto från och med bokslutet 2020-12-31 under posten "Långfristiga skulder", "Skulder till Ulricehamns kommun".

**NOT 16. Eget kapital**

Aktiekapitalet består av 250 aktier à 10 tkr. Samtliga aktier innehas av Ulricehamns kommun.

**NOT 17. Uppskjuten skatteskuld**

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark Utnyttjande av underskottsavdrag	-6 454	-325	-6 779
<b>Totalt</b>	<b>-5 167</b>	<b>-990</b>	<b>-6 157</b>

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

**NOT 18. Lånestruktur och räntebindningstid**

Långfristig skuld	Lånebelopp	Medelränta	Andel av lån
Ulricehamns kommun	-293 288	3,77 %	100 %
<b>Summa</b>	<b>-293 288</b>		

Bolagets samtliga lån är avtalade med Ulricehamns kommun.

*Redovisning av koncernkrediten*

Från och med den 1 april 2020 samordnas kommunens och de kommunala bolagens likvida medel och betalningsflöden i ett gemensamt koncernkontosystem. Nyttjad koncernkredit under året för Stubo uppgår i genomsnitt till 300 mnkr. Koncernkrediten per 2025-12-31 är 293 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 122 mnkr per 2025-12-31.

Posterna "Kassa och bank" samt "Långfristiga skulder" redovisas netto från och med bokslutet 2020-12-31 under posten "Långfristiga skulder", "Skulder till Ulricehamns kommun". En konsekvens av den nya redovisningen är att bolagets ekonomiska ställning inte har påverkats i den grad som nyckeltalen visar. Nyckeltal som påverkats och visar en bättre ekonomisk bild av bolaget jämfört med tidigare år är bl. a. soliditet, belåningsgrad och skuldsättningsgrad. Kassaflödesanalysen har även påverkats av den nya redovisningen.

Den genomsnittliga kapitalbindningen för kommunens totala låneskuld om 1 130 är 3,1 år. Kapitalbindningens löptid är inom ett år 180 mnkr samt inom fem år 950 mnkr.

**NOT 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025	2024
Förskottsinsbetalda hyror	6 704	6 506
Upplupna lönekostnader inkl. soc. avgifter	1 649	1 324
Övriga upplupna kostnader	1 036	1 196
<b>Summa</b>	<b>9 389</b>	<b>9 026</b>

**NOT 20. Ställda panter**

Bolaget har fastighetsinteckningar på 73 044 tkr. Pantbrevet är inte belånade.

**Eventualförbindelser**

Bolaget har eventualförbindelser hos Fastigo på 213 tkr.

**NOT 21. Förslag till resultatdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	113 452 659
Årets resultat	911 405
<b>Totalt</b>	<b>114 364 064</b>

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 114 364 064 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 114 364 064 kr i ny räkning.

Dag för färdigställande av årsredovisningen är 2026-02-18. Datum för underskrift den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Roland Karlsson  
*Ordförande*

Per-Ola Johansson  
*Styrelseledamot*

Bobo Holmgren  
*Styrelseledamot*

Dario Mihajlovic  
*Styrelseledamot*

Christer Blomgren  
*Styrelseledamot*

Leif Lemke  
*Styrelseledamot*

Erica Waller  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Helena Patrikson

**Bilagor:**

Revisionsberättelse  
Granskningsrapport

# FLERÅRSÖVERSIKT 2025-2021

<i>Belopp i tkr</i>	2025	% av intäkt	2024	% av intäkt	2023	% av intäkt	2022	% av intäkt	2021	% av intäkt
Hysesintäkter	102 904		97 318		92 945		85 788		82 720	
Ekonomisk uthyrningsgrad		94,47%		96,02%		96,42%		96,74%		96,56%
Hysesbortfall	-5 694	5,53%	-3 876	3,98%	-3 329	3,58%	-2 797	3,26%	-2 844	3,44%
Underhåll	-20 204	19,63%	-19 789	20,33%	-20 135	21,66%	-16 662	19,42%	-16 249	19,64%
Reparation	-2 774	2,70%	-3 373	3,47%	-2 662	2,86%	-2 909	3,39%	-3 069	3,71%
Administration/fastigh.förv.	-23 869	23,20%	-23 499	24,15%	-23 762	25,57%	-21 662	25,25%	-20 016	24,20%
Uppvärmning	-10 437	10,14%	-9 774	10,04%	-9 401	10,11%	-9 006	10,50%	-8 428	10,19%
Taxebundna kostnader	-10 491	10,19%	-9 649	9,92%	-9 457	10,17%	-10 607	12,36%	-9 342	11,29%
Hysesgästföreningen	-96	0,09%	-168	0,17%	-156	0,17%	-155	0,18%	-179	0,22%
Fastighetsskatt	-1 795	1,74%	-1 633	1,68%	-1 837	1,98%	-1 479	1,72%	-1 444	1,75%
Räntekostnad	-11 320	11,00%	-11 433	11,75%	-7 087	7,63%	-3 154	3,68%	-1 510	1,83%
Avskrivningar	-13 889	13,50%	-13 006	13,36%	-12 441	13,39%	-10 833	12,63%	-10 408	12,58%
Nedskrivningar	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Utrangering komponent	-284	0,28%	-3 415	3,51%	0	0,00%	-170	0,20%	-1 462	1,77%
Övriga kostnader	-2 801	2,72%	-2 837	2,92%	-3 140	3,38%	-2 754	3,21%	-3 131	3,79%
Övriga intäkter	2 651	-2,58%	3 728	-3,83%	4 340	-4,67%	3 000	-3,50%	10 189	-12,32%
Årets skatt	-990	0,96%	-535	0,55%	-518	0,56%	-1 790	2,09%	-1 649	1,99%
<b>Årets resultat</b>	<b>911</b>		<b>-1 941</b>		<b>3 358</b>		<b>4 810</b>		<b>13 179</b>	
Eget kapital	166 893		165 982		167 923		164 565		159 755	
Soliditet	34%		34%		34%		31%		36%	
Belåningsgrad	61,2%		60,8%		61,9%		68,1%		58,8%	
Skuldsättningsgrad	1,9		1,9		1,9		2,2		1,8	
Räntetäckningsgrad	1,2		0,9		1,5		3,1		10,8	
Avkastning	6,1%		5,4%		4,8%		5,0%		5,4%	
Antal lägenheter	1 068		1 068		1 064		1 108		1 054	
Antal lokaler	60		60		61		63		61	
Förvaltd yta	76 419		76 419		76 406		79 567		76 025	
Antal årsanställda	23		23		23		23		23	



Nillas väg 30 (Vätersholm 2) ombyggnation av fönster och fasad



Vi är ISO 14001 Miljöcertifierade

STUBO AB

POSTADRESS Box 44, 523 21 ULRICEHAMN • BESÖKSADRESS Jönköpingsvägen 53  
ORG NR 556528-9054 • HEMSIDA [www.stubo.se](http://www.stubo.se) • E-MAIL [info@stubo.se](mailto:info@stubo.se) • TELEFON 0321-53 16 50

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570426214

## Dokument

### Stubo AB ÅR 2025-12-31

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-02-19 13:24:26 CET (+0100) av Anette Krii (AK)

Färdigställt 2026-03-02 10:14:22 CET (+0100)

## Initierare

### Anette Krii (AK)

Stubo AB

anette.krii@stubo.se

## Signerare

<b>Roland Karlsson (RK)</b> roland.karlsson@ulricehamn.se Signerade 2026-02-19 13:40:02 CET (+0100)	<b>Per-Ola Johansson (PJ)</b> perola.johansson60@gmail.com Signerade 2026-02-19 14:49:35 CET (+0100)
<b>Leif Lemke (LL)</b> leif.lemke@bb.se Signerade 2026-02-19 19:49:43 CET (+0100)	<b>Bobo Holmgren (BH)</b> bobo.holmgren@fv.ulricehamn.se Signerade 2026-02-26 13:13:29 CET (+0100)
<b>Dario Mihajlovic (DM)</b> dario.mihajlovic@fv.ulricehamn.se Signerade 2026-02-19 13:37:50 CET (+0100)	<b>Christer Blomgren (CB)</b> blomgren.christer@icloud.com Signerade 2026-02-22 19:31:39 CET (+0100)
<b>Erica Waller (EW)</b> erica.waller@stubo.se Signerade 2026-02-20 08:21:26 CET (+0100)	<b>Helena Patrikson (HP)</b> helena.patrikson@se.ey.com Signerade 2026-03-02 10:14:22 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

