

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016



STUBO AB
ULRICEHAMN



Solrosvägen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-20
Namnunderskrifter	20
Revisionsberättelse och granskningsrapport	21-23
Fastighetsförteckning	24-25
Flerårsöversikt	26

VD har ordet

Genom att erbjuda bra hyresbostäder i attraktiva bostadsområden medverkar Stubo AB till en positiv samhällsutveckling och tillväxt i Ulricehamns kommun. Såväl nyproduktion som renovering av befintligt bestånd är högt prioriterade frågor för att bidra till bostadsförsörjningen i kommunen. Under året har såväl försäljningar som detaljplaner och projektering varit i fokus.

Under året minskade bolagets fastighetsbestånd med en tiondel då två centralt belägna fastigheter samt ett mindre bestånd utanför tätorten avyttrades. Försäljningarna stärker bolagets kassa och möjliggör på så sätt investeringar i såväl befintliga fastigheter som nyproduktion.

Under våren genomfördes en omcertifiering av Stubo AB mot miljöledningsstandarden ISO 14001. De mycket positiva omdömena i samband med omcertifieringen gav oss en tydlig kvittering på bolagets starka miljöengagemang.

Arbetet med att förbättra fastigheternas energiprestanda fortgår bl.a. genom förbättringar i styrsystem, förbättringar i klimatskal och effektivare belysning. Insatserna leder till förbättrat inomhusklimat för våra hyresgäster samtidigt som klimatpåverkan minskar och driftsekonomi förbättras.

Under hösten genomfördes en kundenkät där drygt etthundra av våra hyresgäster i telefonintervjuer fick svara på frågor om hur som upplever såväl sitt boende som Stubos service. Resultatet visar att Stubo har nöjda hyresgäster. Bland förbättringspunkterna märks tvättstugorna samt vår hemsida där många hade önskemål om förbättringar. Glädjande är att Stubos personal får så goda betyg för bemötande och service.

Under 2016 har projekterats för ombyggnationer i Gällstad och Hökerum. På dessa orter bygger Stubo lokaler till lägenheter vilket tillskapar 11 nya lägenheter som kommer att färdigställas under 2017. Framtida nybyggnation har även förberetts genom arbete med hitta möjligheter till förtätning och utveckling av befintliga områden. Bolaget även sökt och fått planbesked för nybyggnation på Solrosvägen samt jobbat med att hitta bra koncept för nybyggnation på Hemrydsgatan så att planprocessen för det området kan gå vidare. Sammantaget grundar de pågående processerna för bra nybyggnationsprojekt de kommande åren.

Stubo AB visar för 2016 ett resultat på 7 971 tkr före skatt samtidigt som soliditeten ökat till 24 %. Under kommande år slår effekten av genomförda försäljningar genom vilket innebär att soliditeten ökar samtidigt som intäkterna kommer att vara lägre än tidigare år.

Sammantaget har Stubo stabil ekonomi, god efterfrågan på lägenheter samt en engagerad och kundfokuserad personal vilket i kombination med Ulricehamns goda tillväxt borgar för en positiv och spännande utveckling framåt.

Jag vill avslutningsvis framföra mitt varmt tack till alla våra hyresgäster, till alla samarbetspartners, till Stubos duktiga personal och till Stubos styrelse och ägare. Stort tack till er alla för ett gott samarbete och för ert engagemang i bolagets utveckling.

Erica Waller, VD STUBO AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning

Styrelsen och tillförordnad verkställande direktören för STUBO AB (org.nr. 556528-9054) får härmed avge årsredovisning för 2016, bolagets tjugonde 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 19 december 2011. Kommunfullmäktiges beslutade den 26 november 2015 om ändring i ägardirektiven för STUBO AB gällande avkastning.

Styrelse

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

Jan Brobjer, ordf.	Lennart Standoft
Kristina Wilhelmsson, v ordf.	Gunnar Andersson
Klas Redin	

Auktoriserade revisorer

Pernilla Rehnberg, ordinarie
Harald Jagner, suppleant

Lekmannarevisorer

Mats Jönsson, ordinarie
Marianne Henningsson, suppleant

Ledningsgrupp

Erica Waller, VD
Tommy Borg, Förvaltare
Marcus Frändås, Arbetsledare

Per Östlund, Verksamhetssamordnare
Catarina Axelsson, Ekonomiansvarig

Organisationsanslutning

STUBO är medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO 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. Gräsklippningen är utlagd på entreprenad till Svensk Markservice. Avtalet löper ut den 30 november 2017.

Årets verksamhet

Resultatet för 2016 visar ett överskott på 7 971 tkr före skatt. Bolaget visar ett positivt resultat tack vare en hög uthyrningsgrad, vinst försäljning fastigheter samt lägre räntekostnader. Medelräntan under året var 1,9 % vilket är en sänkning med 0,4 % från föregående år. Hyresbortfallet 2016 för bostäder var 1,3 mnkr (1,7 mnkr). Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hyresbortfall i kronor) under året var 2 % (2,6 %). Antalet inflyttningar under året var 250 (251). Antalet utflyttningar var 235 (209) varav 35 (46) inom det egna beståndet.

Underhåll

Underhållskostnaderna under året uppgår till 11 481 tkr (13 386 tkr). De åtgärder som har utförts är enligt nedan:

Åtgärder	Tkr
Byggnadsarbeten	3 231
Ombyggnad kök o badrum	1 214
Miljöförbättring o markarbeten	887
VVS	783
Målning o tapetsering	2 990
Golv	901
El, Tele o Hiss	638
Soputrustning	9
Tvätt detaljer	235
Värmeinstallationer/Kylanläggning	134
Teknisk installation	124
Ventilation	335

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

Standardförbättringar och nybyggnation

Standardförbättringar som avser byte av betydande komponenter har bokförts till totalt 2 033 tkr. Standardförbättringarna som har utförts är; komplementsbyggnad 292 tkr (Skogslönnen 1), fasad 708 tkr (Hemrydsgatan 4), ny styr och regler 638 tkr (Karlslätt), energibesparandeåtgärder 320 tkr (Skogslönnen 1), energibesparandeåtgärder 75 tkr (Hagtornet 1).

Räntekostnader

Medelräntan för verksamhetsåret är 1,9 % (2,3 %). Den budgeterade medelräntan var 2,5 %. Kreditkostnaden uppgår till 0,6 % för kommunens borgensåtagande fr.o.m. den 1 januari 2011. Den totala lånestocken uppgår till 281,2 mkr.

En ny finanspolicy antogs av Kommunfullmäktige 2016-09-29, § 144. 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 nitton åren med ett balanserat resultat på 43 mnkr 2016. Det egna kapitalet uppgår till 102 mnkr vilket innebär en soliditet på 24,1 %. Medelvärde av soliditeten bland SABO-företag år 2015 var 31,7 %, företagsstorlek 1 000-1 999 där STUBO ingår var soliditeten 17,4 %.

Avkastningen för verksamhetsåret är 5,3 %. Avkastningskravet är 5 %.

Skuldsättningsgraden* för verksamhetsåret var 3,1 (rikt 2,2) samt belåningsgrad fastigheter** var 69,7 % (rikt 66,1).

Hyresförhandling

Bostadshyran höjdes den 1 april 2016 igenomsnitt med 0,8 %. Hyran för perioden 1 april 2017 t.o.m. 30 mars 2018 är ännu inte fastställd. Omförhandling av förhandlingsordning pågår. Hyresförhandling kommer ske därefter.

Lagen om kommunala bostadsaktiebolag

Lagen om kommunala bostadsaktiebolag träde i kraft den 1 januari 2011. Lagen innebär bl.a. 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. Vårt Miljöcertifikat löper fram till september 2019. Vi granskas av SP.

Verksamhetsarbetet

En Internkontrollplan och riskanalys, som är en del av bolagets verksamhetssystem, inlämnas årligen till kommunen.

Försäljning av Krämare 4 och Norra Amerika 1 Dnr 2015/738

Kommunfullmäktige beslutade den 28 januari 2016 att STUBO AB får sälja hela eller del av fastigheten Krämare 4 och fastigheten Norra Amerika 1. STUBO AB fick i uppdrag 2014 att undersöka intresset bland fastighetsförvaltare att avyttra hela eller delar av kvarteret vid Grodparken där gamla Elverket är beläget i syfte att bygga fler hyresrätter. Syftet med försäljningen var även att främja stadsutvecklingen i citykärnan.

Norra Amerika 1 avyttrades den 1 september 2016 samt Krämare 4 avyttrades den 30 september 2016. De två fastigheterna avyttras i bolagsform. Ett helägt dotterbolag STUBO Holding AB (org.nr. 559062-5819) bildades för att administrera dessa bolag där även vinsten sker.

Ekonomisk förväntat utfall 2017

Prognosen för 2017 visar på ett positivt resultat. Pågående och kommande investeringar för 2017 ryms inom av kommunen beviljad finansieringsram om 415 mnkr.

Räntans utveckling påverkar resultatet i dess riktning då företaget har ca 32 % av lånen med kort räntebindningstid.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	42 684 879
Årets resultat	6 214 499
Totalt	48 899 378

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 48 899 378 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 48 899 378 kr i ny räkning.

***Skuldsättningsgraden:** Nyckeltalet talar om hur stora företagets skulder är i förhållande till det egna kapitalet och anger företagets finansiella styrka. Om företaget har en hög skuldsättningsgrad har det också en låg soliditet.

****Belåningsgraden fastigheter:** Belåningsgraden är hur stor del av en bostads värde som är belånat.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	160101-161231	150101-151231
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	73 800	73 185
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 509	1 656
Summa nettoomsättning		79 309	74 841
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	39 111	34 122
Underhållskostnader	4	11 481	13 386
Fastighetsskatt		1 287	1 231
Avskrivningar enligt plan	5, 6	8 743	9 096
Summa fastighetskostnader		60 622	57 835
Bruttoresultat		18 687	17 006
Central administration	7	3 719	3 069
Rörelseresultat		14 968	13 937
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	32	98
Ränteintäkter		66	52
Räntekostnader		-7 095	-8 533
Resultat efter finansiella poster		7 971	5 554
Skatt på årets resultat	9	-1 757	-1 363
Årets resultat		6 214	4 191

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	400 901	480 707
Inventarier	11	714	463
Pågående om- och nybyggnationer	12	2 394	1 334
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	241	199
Summa anläggningstillgångar		404 250	482 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		515	326
Fordringar hos koncernbolag	14	18 323	0
Övriga fordringar		304	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 006	608
Summa kortfristiga fordringar		20 148	1 223
Kassa och bank	16	1 400	10 544
Summa omsättningstillgångar		21 548	11 767
SUMMA TILLGÅNGAR		425 798	494 470

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (250 aktier)		2 500	2 500
Reservfond		50 029	50 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		42 685	38 494
Årets resultat		6 214	4 191
SUMMA EGET KAPITAL		101 429	95 214
Avsättningar			
Avsättning för avgångsvederlag		0	619
Uppskjuten skatteskuld	18	4 353	3 391
SKULDER			
Långfristiga skulder		281 200	381 200
Skulder till Ulricehamns kommun	19	281 200	381 200
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 465	3 516
Skulder till Ulricehamns kommun		0	1 047
Skulder till koncernbolag		3 167	1 217
Skatteskulder		954	114
Övriga skulder		25 130	624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 101	7 528
Summa kortfristiga skulder		38 816	14 046
SUMMA SKULDER		320 016	395 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		425 798	494 470

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i tkr</i>	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 971	5 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	8 343	9 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 314	14 789
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar	-15 758	493
Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder	20 936	-12 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 492	2 926
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-33 644
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	87 609	0
Investeringar i finansiella tillgångar	-42	0
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	147
Kassaflöde från investeringsverksamheten	87 567	-33 497
Finansieringsverksamheten		
Upptagning lån	0	41 113
Amortering av låneskuld	-100 000	0
Utbetald utdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	41 113
Årets kassaflöde	-9 059	-10 542
Likvida medel vid årets början	10 544	2
Likvida medel vid årets slut	19 603	10 544
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
<i>Belopp i tkr</i>	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	32	98
Erhållen ränta	66	52
Erlagd ränta	-7 095	-8 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar	8 743	9 235
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 000	0
Övriga avsättningar	-1 400	0
	8 343	9 235
Likvida medel		
<i>Följande komponent ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	19 603	10 544
Ej utnyttjade krediter	5 000	5 000

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm

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

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 SABO.

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 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, utrangeras 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 och 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 med mer än 10 % 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. För att möjliggöra nyproduktion och för att följa lagen är det rimligt att kalkylen vid en nyproduktion visar att fastigheten är lönsam efter sju år.

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 Bokföringsnämndens 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.

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

Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

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, bonus, 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

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 46 % av posten Driftkostnader samt försäljningen 9 % av posten Hyresintäkter och 38 % av posten Övriga intäkter.

Ställda panter

Bolaget har fastighetsinteckningar på 73 625 tkr varav i eget förvar 51 517 tkr.

Eventualförbindelser

Bolaget har eventualförbindelser hos Fastigo på 140 tkr.

NOT 1. Hyresintäkter

Bostäder	2016	2015
Totalhyra	67 643	66 801
Outhyrt	-1 342	-1 718
Rabatter	-171	-149
Nettohyra	66 130	64 934

Lokaler	2016	2015
Totalhyra	7 722	8 418
Outhyrt	-919	-1 042
Nettohyra	6 803	7 376

Lokalkontraktens förfallostruktur fördelat på antal i % som belastas inom 1 år är 82 %, inom 1-5 år är 15 % samt därutöver 3 %.

Bilplatser	2016	2015
Totalhyra	1 169	1 191
Outhyrt	-302	-316
Nettohyra	867	875

NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter

	2016	2015
Ersättningar från hyresgäster	106	93
Sålda tjänster fastighetsskötsel	118	115
Återbetald fastighetsskatt och moms	736	662
Sålda tjänster miljösamordnare och adm.	710	651
Avyttring inventarier och fastigheter	3 675	0
Övriga förvaltningsintäkter	165	135
Summa	5 509	1 656

NOT 3. Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning	10 023	9 486
Reparationer	943	990
Taxebundna kostnader	8 760	8 483
Uppvärmning	7 704	7 493
Lokal administration	5 789	4 812
Övriga driftskostnader	5 892	2 858
Summa	39 111	34 122

Kostnadsförda revisionsarvode under 2016 vilka ingår i posten central administration är följande:

	2016	2015
Deloitte,		
Revisionsuppdrag	54	50
Lekmannarevisor	12	12
Skatterådgivning	16	15
Övriga tjänster	51	56
Summa	133	133

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. Övriga tjänster 2016 avser konsultationer vid försäljningen av Krämarens 4 och Na Amerika 1.

NOT 4. Underhållskostnader

	2016	2015
Lägenhets- och lokalunderhåll	8 880	8 991
Yttre underhåll och utemiljö	887	1 798
Gemensamma ytor och anläggningar	1 714	2 597
Summa	11 481	13 386

NOT 5. Avskrivningar enligt plan

Materiella anläggningstillgångar	2016	2015
Byggnader	7 852	8 531
Markanläggningar	264	351
Inventarier	257	214
Summa	8 373	9 096

NOT 6. Nedskrivning

Nedskrivning görs vid förväntad bestående värdeminskning. Fastigheten Vedåsla 17:43 har skrivits ned med 370 tkr under 2016.

NOT 7. Personalkostnader

	2016	2015
Medelantalet anställda	19	19
Kvinnor	6	5
Män	14	14
Totalt	20	19
Styrelse		
Kvinnor	1	1
Män	4	4
Totalt	5	5
Ledningsgrupp		
Kvinnor	2	1
Män	3	2
Totalt	5	3
Löner och ersättningar		
Styrelse och VD	843	1 766
Övriga anställda	6 727	5 987
Totalt	7 570	7 753
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	514	664
Övriga anställda	2 659	2 330
Totalt	3 174	2 994
Varav pensionskostn. Styrelse och VD	250	157
Varav pensionskostn. Övriga anställda	559	420

NOT 8. Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Specifikation	Typ	Händelse	Antal	Belopp	Resultat
HBV	Insatskap.	Utdelning	1	40 tkr	22
Swedbank	Aktier	Utdelning	1 000		11
Summa					32

NOT 9. Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat	2016	2015
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	197	-670
Uppskjuten skatteintäkt i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-1 159	-693
Aktuell skatt	-795	0
Skatt på årets resultat	-1 757	-1 363

Avstämning årets skattekostnad

	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	7 971	5 554
Skatt beräknat med skattesats 22 %	-1 754	-605
<i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende</i>		
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	-4	-4
Ej avdragsgill räntekostnad	0	-60
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-6	-1
<i>Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende</i>		
Skattefria ränteintäkter	0	0
Summa	-1 744	-670
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	-13	-693
Årets redovisade skattekostnad	-1 757	-1 363

Aktuell skatt som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till -795 kr (0 kr).

Uppskjuten skatt som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till -962 tkr (-1 363 tkr) och avser Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader 197 tkr, Uppskjuten skatteintäkt i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag -1 159 tkr.

NOT 10. Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	554 472	508 852
Markanläggningar	12 272	10 575
Mark	44 680	44 680
Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	611 424	564 107
Nyanskaffningar		
Byggnader	2 033	45 620
Markanläggningar	0	1 697
Mark	0	0
Summa Nyanskaffningar	2 033	47 317
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	77 402	0
Markanläggningar	2 695	0
Mark	7 033	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	87 130	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	526 327	611 424
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	115 869	107 338
Markanläggningar	5 741	5 390
Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	121 610	112 728
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	7 852	8 531
Markanläggningar	264	351
Summa Årets avskrivning enligt plan	8 116	8 882
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	13 272	0
Markanläggningar	355	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	13 627	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	116 099	121 610
Ingående ackumulerade nedskrivningar	9 107	9 107
Årets nedskrivning	370	0
Summa årets nedskrivning	370	0
Avyttringar		
Avyttring byggnader	150	0
Summa Avyttring byggnader	150	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	9 327	9 107
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	400 901	480 707
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	691 531	677 750
Taxeringsvärden	381 794	352 818
Byggnader	298 975	285 580
Mark	82 819	67 238

Marknadsvärderingen har utförts externt av Mastin AB Fastighetskonsult.

NOT 11. Inventarier

	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 742	3 774
Nyanskaffningar	508	107
Utrangering	0	-139
Sålda	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 250	3 742
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 279	3 205
Årets avskrivning enligt plan	257	213
Utrangering	0	-139
Sålda	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 536	3 279
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	714	463

NOT 12. Pågående byggnationer

Pågående arbete	2016
Projektering om- och nybyggnation	2 363
Energibesparande åtgärder	31
Utgående balans 2016	2 394

NOT 13. Aktier och andelar

Företag	Antal	Bokfört värde
Aktier sv dotterföretag	1	50
Bostadsrätter Riksbyggen	1	12
HBV	1	90
Länsförsäkringar	6	2
Östra Kinds Elkraft	456	23
Swedbank	1 000	64
Summa		241

Under 2016 var insatskapitalet i HBV 40 tkr. Skillnaden mellan det bokförda värdet och insatskapitalet är inestående återbäring.

NOT 14. Skulder till Ulricehamns kommun

Koncernkredit med beviljad limit 5 000 tkr.

NOT 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Förutbetalda kostnader	1 006	608
Summa	1 006	608

NOT 16. Kassa och bank

Spärrat konto t.o.m. juli 2017 hos Swedbank p.g.a. förlorat pantbrev vid fastighetsaffär.

NOT 17. Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat res.	Årets resultat
Vid årets början	2 500	50 029	38 494	4 191
Resultatdisposition			4 191	-4 191
Utdelning			0	
Årets resultat				6 214
Vid årets slut	2 500	50 029	42 685	6 214

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

NOT 18. Uppskjuten skatteskuld

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-4 550	197	-4 353
Utnyttjande av underskottsavdrag	1 159	-1 159	0
Totalt	-3 391	-962	-4 353

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

NOT 19. Lånestruktur och räntebindningstid

Långfristig skuld	Lånebelopp	Medelränta	Andel av lån
Ulricehamns kommun	281 200	1,9 %	100 %
Summa	281 200		

Bolagets samliga lån är avtalade med Ulricehamns kommun. Kommun har rätt att teckna ränteswapar för STUBO AB för totalt 142 mkr. För bolaget gäller säkringsredovisning. Följande swapar har tecknats av kommunen; 50 mkr till 3,49 % med slutdag 11 mars 2020 och 92 mkr till 2,1 % med slutdag 30 september 2019. Swaparna är bundna till tre månader stibor och är knutna till reverserna. Fast ränta till 0,73 % för lån om 50 mkr med slutdag 11 mars 2020. Övriga lån är bundna till tre månader stibor.

Kapitalbindingens löptid är inom ett år 89,2 mkr samt inom fem år 192 mkr.

NOT 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Förskottsinbetalda hyror	4 958	5 430
Upplupna lönekostnader inkl. soc. avgifter	1 306	1 179
Upplupen uttagsskatt	236	236
Övriga upplupna kostnader	600	683
Summa	7 101	7 528

Ulricehamn den 9 februari 2017



Jan Brobjer
Ordförande



Kristina Wilhelmsson
Styrelseledamot



Klas Redin
Styrelseledamot



Lennart Standoft
Styrelseledamot



Erica Waller
Verkställande direktör



Gunnar Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 februari 2017.



Pernilla Rehnberg

Auktoriserad revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i STUBO AB
organisationsnummer 556528-9054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för STUBO AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STUBO ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till STUBO AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för STUBO AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till STUBO AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping 2017-02-28

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

Till styrelsen och årsstämman i STUBO AB, org. nr 556528-9054

Granskningsrapport för år 2016 enligt 10 kap. aktiebolagslagen

Jag har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2016. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god sed. Det innebär att jag planerat granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fastställt samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

För uppdraget har jag tagit del av bolagsordning, ägardirektiv, styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, arbetsordning för styrelsen, instruktion för VD, plan för intern kontroll och policydokument. Samtal har förts med VD om bolagets resultat, verksamhet, organisation, interna kontroll och samordningen inom koncernen. Verksamhetssystemet (7-miljö) ger en bra bild av företagets struktur och interna rutiner.

Resultatet av bolagets interna kontrollplan för 2016 har inte ännu fullt ut redovisats. Innehållet och omfattningen av planerade kontrollåtgärder kan anses tillräckliga.

Valda revisorer för Ulricehamns kommun har beslutat att granskning skall genomföras i kommunen av hur bisysslor identifieras och hur jäv förhindras. Då lekmannarevisorerna för bolagen ingår i gruppen valda revisorer beslutades det att även inkludera bolagen i denna granskning. Resultatet av granskningen ännu inte är känt varför resultatet av granskningen kommer att delges bolaget i särskild ordning.

Bedömning

Jag anser att min granskning ger rimlig grund för uttalandet enligt nedan: Genomförd och av Kommunfullmäktige godkänd försäljning av fastigheter kan innebära att av ägaren beslutade ekonomiska krav kan bli svåra att uppnå på kort sikt.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Ulricehamn 2017-02-24



Mats Jönsson

Av kommunfullmäktige i Ulricehamns kommun utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETER

Fastigheter 2016 belopp i tkr.	Färdig/ ansk. år	Antal Lgh	Antal lokaler	Bostad Yta	Lokal Yta	Total Yta	Ansk. Värde	Tax. Värde	Bokfört värde
Bäckryd 2	1992	22	2	1 560	133	1 693	12 134	11 165	9 365
Kvarnryd 3	1991	54	4	2 842	344	3 186	25 695	21 130	17 655
Kvarnryd 4	1956	51	4	2 991	274	3 265	31 232	20 025	26 497
Bergryd 9	1960	28	4	1 831	143	1 974	6 981	11 890	5 173
Sydafrika 8	1962, 1969	44	2	2 917	292	3 209	16 588	20 283	11 629
Öresten 1,2	1968, 1967	52	1	3 397	13	3 410	12 069	20 368	8 704
Öresten 3, Opensten 1	1978, 1966	50	3	3 227	104	3 331	18 163	19 319	13 485
Vätersholm 1	2011	31	3	2 303	105	2 408	45 798	21 453	40 057
Vätersholm 2	1965 (1997)	30	1	2 223	35	2 258	12 643	13 254	9 210
Karlslätt 5,2	1971, 1973	33	1	2 224	21	2 245	8 378	13 888	5 607
Karlslätt 4,3	1972, 1972	58		3 292		3 292	10 780	20 538	8 565
Karlslätt 9,6	1974, 1974	33		2 243		2 243	5 902	13 888	4 161
Karlslätt 8,7	1976, 1976	39		2 875		2 875	7 969	17 710	5 692
Karlslätt 1 (garage)	1980						3 701	716	2 108
Stockrosen 1	1980, 1992	112	7	7 288	1 052	8 340	82 639	54 726	57 339
Stockrosen 1*	1998	60	1	2 023	2 550	4 573	35 242	0	27 087
Hagtornet 1	2010	24		1 616		1 616	33 913	16 042	30 829
Sanatorieskogen 1:31*	1998		1		230	230	1 269	0	902
Skogslönnen 1	2015	32		2 117		2 117	45 923	23 616	45 087
Duvan 8	2006	5		518		518	10 757	4 282	8 929
Björnen 6*	2005						1 775	375	1 771
Karlslund 17 (Riddarbacken)*	1962		1		240	240	1 802		1 647
Marbäck 13:30	1970, 1991	17	3	1 068	98	1 166	4 294	2 654	3 053
Gällstad 1:51	1964, 1971	31	2	2 011	130	2 141	6 260	7 513	4 474
Gällstad 1:150	1981,86,90	29	3	1 898	784	2 682	17 529	9 665	12 060
Holmared 1:77*	1978						16	31	15
Timmele 4:7	1965	15	3	1 053	268	1 321	5 108	2 650	3 695

Fastigheter 2016 belopp i tkr.	Färdig/ ansk. år	Antal Lgh	Antal lokaler	Bostad Yta	Lokal Yta	Total Yta	Ansk. Värde	Tax. Värde	Bokfört värde
Lena 1:114	1982	12		876		876	3 483	1 910	2 230
Timmele 4:3 (Garage)	1980							50	
Lena 11:22	1971	11	3	662	68	730	1 662	1 805	1 226
Vedåsla 17:12	1968	18	2	1 110	971	2 081	3 522	2 799	2 684
Vedåsla 17:12	1983, 1996	14	5	932	133	1 065	4 930	5 015	3 476
Vedåsla 17:43	1981, 2002		1		432	432	916	388	297
Vedåsla 17:16	1972	8		422		422	584	1 150	465
Vimmersta 1:12	1968	24	3	1 560	345	1 905	5 410	3 936	3 841
Blidsberg 31:1	1962	15	1	911	140	1 051	2 911	2 378	2 186
Blidsberg 32:64*	1990		1		428	428	3 669	0	2 515
Blidsberg 32:65	1990	8		488		488	1 233	1 726	908
Varnum Torp 1:26	1972	7		434		434	1 668	937	1 328
Varnums-Gunnorp 3:60	1988, 1991	9		599		599	4 068	1 792	2 807
Hökerum 1:77	1964	13		766		766	3 440	1 446	2 703
Hökerum 7:4	1971	9		570		570	1 814	1 299	1 091
Hökerum 1:61	1988	6		406		406	2 337	1 044	1 619
Ving 10:10	1971	9	3	640	355	995	2 897	1 149	2 017
Ving 10:10	1980	7		472		472	1 685	2 237	1 221
Hökerum 1:82	1990	8		544		544	1 646	1 911	1 123
Gammalstorp 1:55	1973	4		272		272	616	748	417
Gammalstorp 1:36	1965	8		479		479	2 620	893	1 950
Totalt		1 040	65	65 660	9 688	75 348	515 670	381 794	400 901

Fastighet	*Anmärkning
Del av Stockrosen 1	Vårdbyggnad, ej åsatt taxeringsvärde
Sanatorieskogen 1:31	Vårdbyggnad, ej åsatt taxeringsvärde
Björnen 6	Obebyggd tomt
Karlslund 17	Vårdbyggnad, ej åsatt taxeringsvärde
Holmared 1:77	Obebyggd tomt
Blidsberg 32:64	Barndaghemslokal, ej åsatt taxeringsvärde

FLERÅRSÖVERSIKT 2016-2012

<i>Belopp i tkr</i>	2016	% av intäkt	2015	% av intäkt	2014	% av intäkt	2013	% av intäkt	2012	% av intäkt
Hysesintäkter	76 534		76 410		74 162		73 262		71 480	
Ekonomisk uthyrningsgrad		96,43%		95,97%		94,58%		94,80%		95,30%
Hysesbortfall	-2 734	3,57%	-3 076	4,15%	-4 022	5,42%	-3 805	5,50%	-3 371	4,90%
Underhåll	-11 481	15,00%	-13 386	18,05%	-14 222	19,18%	-11 691	16,90%	-11 766	17,00%
Reparation	-943	1,23%	-991	1,34%	-1 223	1,65%	-1 674	2,40%	-1 683	2,40%
Administration/fastigh.förv.	-19 531	25,52%	-17 365	23,41%	-15 528	20,94%	-16 709	24,10%	-15 460	22,30%
Uppvärmning	-7 704	10,07%	-7 493	10,10%	-8 163	11,01%	-8 849	12,80%	-8 777	12,70%
Taxebundna kostnader	-8 760	11,45%	-8 483	11,44%	-8 466	11,42%	-8 589	12,40%	-8 725	12,60%
Hysesgästföreningen	-206	0,27%	-151	0,20%	-223	0,30%	-226	0,30%	-236	0,30%
Fastighetsskatt	-1 286	1,68%	-1 231	1,66%	-1 165	1,57%	-907	1,30%	-1 448	2,10%
Räntekostnad	-7 095	9,27%	-8 533	11,51%	-9 782	13,19%	-9 946	14,30%	-10 093	14,50%
Avskrivningar	-8 373	10,94%	-9 096	12,26%	-8 371	11,29%	-8 461	12,20%	-7 989	11,50%
Nedskrivningar	-370	0,48%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Övriga kostnader	-5 686	7,43%	-2 707	3,65%	-2 936	3,96%	-2 612	3,80%	-2 371	3,40%
Övriga intäkter	5 608	-7,33%	1 656	-2,23%	1 748	-2,36%	1 416	-2,00%	1 627	-2,30%
Årets skatt	-1 757	2,30%	-1 363	1,84%	-529	0,71%	-222	0,30%	-157	0,20%
Årets resultat	6 214		4 191		1 280		985		1 031	
Befolkningsutveckling	23 887		23 494		23 244		23 211		23 015	
Eget kapital	101 956		95 214		91 023		89 772		88 787	
Soliditet	24 %		19 %		20 %		20 %		20 %	
Antal lägenheter	1040		1155		1123		1 127		1 126	
Antal lokaler	65		67		67		67		67	
Förvaltd yta	75 348		85 299		83 157		83 355		83 355	
Antal årsanställda	20		19		19		19		20	

Jämförelsetalen för år 2012-2013 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).



Sanatorievägen



Vi är ISO 14001 Miljöcertifierade

STUBO AB

POSTADRESS Box 44, 523 21 ULRICEHAMN • BESÖKSADRESS Sturegatan 6

ORG NR 556528-9054 • HEMSIDA www.stubo.se • E-MAIL info@stubo.se • TELEFON 0321-53 16 50 • TELEFAX 0321-53 16 51