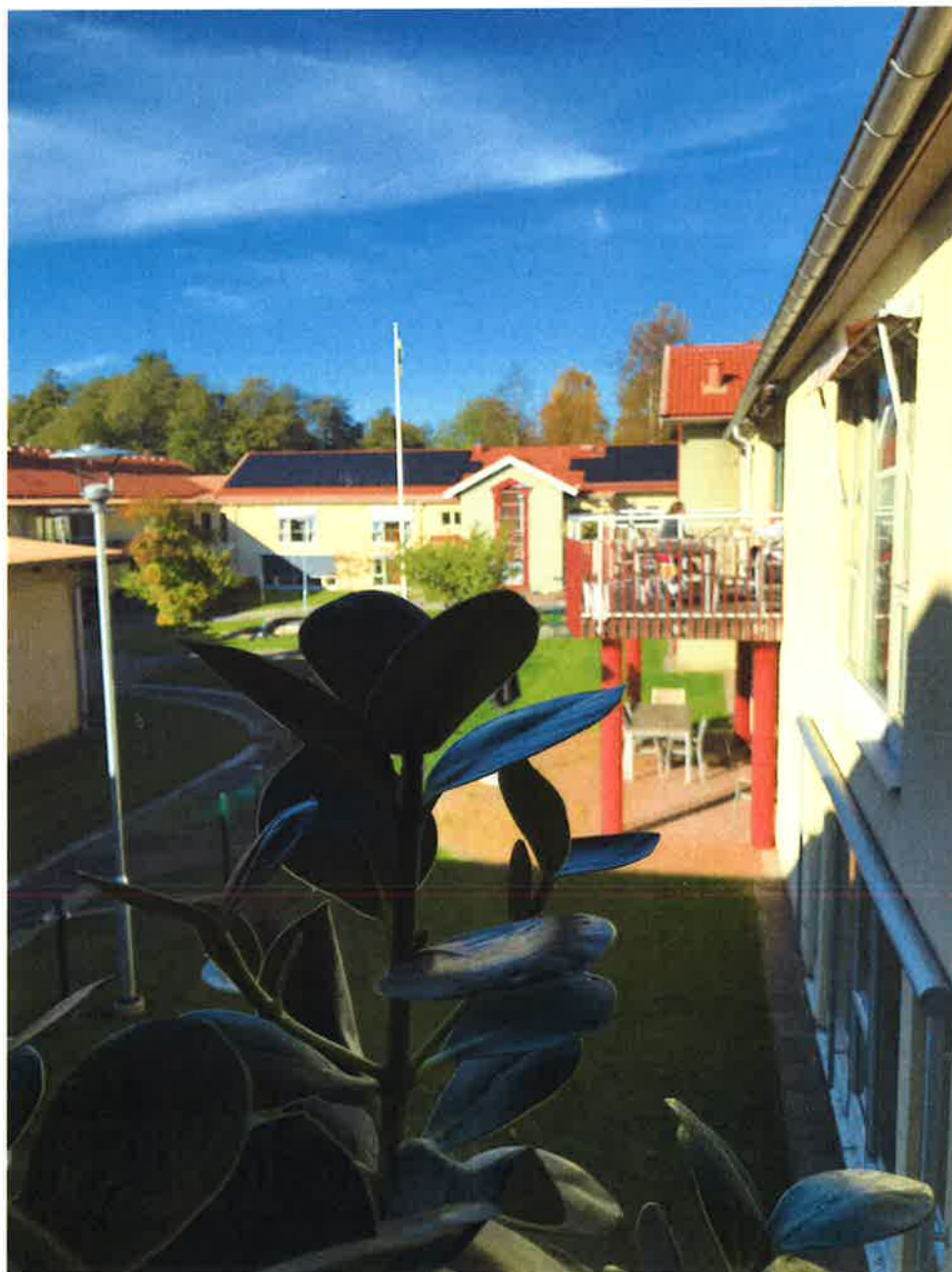


ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017



STUBO AB ULRICEHAMN



Solrosens äldreboende, ny solcellsanläggning 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Förändring i eget kapital	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-21
Namnunderskrifter	21
Revisionsberättelse och granskningsrapport	22-24
Fastighetsförteckning	25-27
Flerårsöversikt	28

VD har ordet

Vi lägger grunden till framtida utveckling

2017 har varit ett utvecklande och händelserikt år där vi jobbat med utveckling både internt och i våra fastigheter. Resultatet för året efter finansiella poster uppgår till 22 401 tkr. Med en soliditet på 29 procent har vi en god finansiell ställning, vilket är en förutsättning både för kommande nyproduktion och för underhåll av våra befintliga fastigheter.

Vårt fastighetsbestånd utvecklas

Ulricehamn är populärt att bo och verka i. Det attraktiva läget, goda kommunikationer samt regionens positiva utveckling gör att vi ser goda förutsättningar för stor efterfrågan på hyreslägenheter de kommande åren. Vi känner oss därför trygga med våra planerade satsningar: nya lägenheter genom nyproduktion och underhåll av det befintliga fastighetsbeståndet.

Under året har vi byggt elva nya lägenheter på Langes väg i Gällstad och på Prästgårdsliden i Hökerum. Projekten är nu avslutade och i januari 2018 flyttade våra nya hyresgäster in. Lägenheterna är viktiga tillskott till vårt fastighetsbestånd i kringorterna.

Fastigheten Hagtorner 1 på Sanatorievägen i Ulricehamn kommer att kompletteras med åtta nya lägenheter under våren 2018. Under hösten har vi projekterat och handlat upp markarbeten och byggnation. Färdigställande och inflyttning planeras till sommaren 2018. Vi ser fram emot att starta en nybyggnation i Ulricehamn och att kunna erbjuda fler lägenheter i detta populära område.

Att löpande förbättra och underhålla vårt befintliga fastighetsbestånd är ett viktigt arbete för att bibehålla och öka fastigheternas attraktivitet. Under året har förbättrat utemiljöer vid flera fastigheter med bättre belysning, ny beläggning och nya planteringar. Vi har också reparerat fasader och byggt nya altaner samt uteplatser på flera fastigheter.

Trygghetsfrågor har ökad prioritet

Vi arbetar aktivt med trygghetsfrågor och en viktig del i detta arbete är att höja säkerhetsnivån i våra hus. Under året har vi därför installerat elektroniska passersystem med porttelefon i några byggnader liksom förbättrat miljön i tvättstugor genom att införa moderna elektroniska bokningssystem. För ökad säkerhet och trivsel har soprum på Karlslätt försetts med kameraövervakning.

Fortsatt satsning på miljön

När Ulricehamn växer ska det ske med ansvar och hänsyn till kommande generationer. För oss på Stubo är det en självklarhet att agera hållbart och vi arbetar enligt miljöledningsstandarden ISO 14001. En av de största miljöbelastningarna kommer från energianvändningen i våra fastigheter. Genom lägre energianvändning och gröna elavtal minskar vi belastningen på miljön. Vi har under 2017 installerat vår första solcellsanläggning på tre av taken på Solrosens äldreboende och sedan september är den i drift. Vi ser goda möjligheter till fler solcellsanläggningar inom vårt fastighetsbestånd, speciellt om tekniken för lagring av el blir mer kostnadseffektiv. Ytterligare en energiåtgärd under 2017 var konvertering från direktverkande el till fjärrvärme på Prästgårdsliden i Hökerum.

Förnyelsearbete med alla medarbetare

Under 2017 inledde vi ett värdegrundsarbete där all personal deltagit i workshops och diskussioner. Det utmynnade bl a i nya värdeord och en ny vision för bolaget. Arbetet går vidare med en förnyelse av den grafiska profilen och en ny webbsida.

Stort tack!

Jag är stolt över hur alla medarbetare på Stubo har bidragit med sitt engagemang, sin kunskap och sin energi. Vårt framtidsytande arbete fortsätter och jag vill rikta ett stort tack till alla våra hyresgäster, medarbetare, styrelse och ägare som har medverkat till utvecklingen under året.

Erica Waller, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för STUBO AB (org.nr. 556528-9054) får härmed avge årsredovisning för 2017, bolagets tjugoförsta 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.
Kristina Wilhelmsson, v ordf.
Roland Eriksson

Lennart Standoft
Gunnar Andersson

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.

Årets verksamhet

Resultatet för 2017 visar ett överskott på 22 401 tkr före skatt. Bolaget visar ett positivt resultat tack vare en hög uthyrningsgrad, lägre driftkostnader samt utdelning från STUBO Holding AB från försäljningarna Kullen i Ulricehamn AB och Grodparken AB. Medelräntan under året var 2 % vilket är oförändrat från föregående år. Hyresbortfallet 2017 för bostäder var 1,3 mnkr (1,3 mnkr). Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hyresbortfall i kronor) under året var 2 % (2 %). Antalet inflyttningar under året var 214 (250) och antalet utflyttningar var 224 (235) varav 14 (35) inom det egna beståndet.

W

Underhåll

Underhållskostnaderna under året uppgår till 12 013 tkr (11 481 tkr). De åtgärder som har utförts är enligt nedan:

Åtgärder	Tkr
Ombyggnation lägenheter	2 344
Huskropp utvändigt	2 438
Miljöförbättring o markarbeten	1 266
VVS	842
Målning o tapetsering	2 395
Golv	479
EI, Tele o Hiss	346
Tvätt detaljer	242
Lås	767
Värmeinstallationer/Kylanläggning	567
Teknisk installation	246
Ventilation	81

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

Standardförbättringar och ombyggnation

Standardförbättringar som avser byte av betydande komponenter har bokförts till totalt 3 318 tkr. Standardförbättringarna som har utförts är; Ny komponent fjärrvärme 1 747 tkr (Prästgårdsliden 1, 3 Hökerum), byte av fönster 600 tkr (del av fastigheten) (Solrosens Äldreboende), energibesparandeåtgärder 971 tkr (Solrosens Äldreboende).

Räntekostnader

Medelräntan för verksamhetsåret är 2 % (2 %). Den budgeterade medelräntan var 2 %. Kreditkostnaden uppgår till 0,4 % för kommunens borgensåtagande fr.o.m. den 1 januari 2017. Den totala lånestocken uppgår till 281,2 mkr.

Gällande 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 tjugo åren med ett balanserat resultat på 49 mnkr 2017. Det egna kapitalet uppgår till 124 mnkr vilket innebär en soliditet på 29 %. Medelvärde av soliditeten bland SABO-företag år 2016, 32,8 %, företagsstorlek 1 000-1 999 där STUBO ingår är soliditeten 18,4 %.

Avkastningen för verksamhetsåret är 5,6 %. Avkastningskravet är 5 %.

Skuldsättningsgraden* för verksamhetsåret var 2,4 (rikt 2,1) samt belåningsgrad fastigheter** var 70,3 % (rikt 65,6).

Hyresförhandling

Bostadshyran höjdes med 13 kr/kvm fr.o.m. 1 april 2017 och 3 kr/kvm fr.o.m. 1 oktober 2017 vilket motsvarar 1,7 % per helår (budget 2 %). Hyran för perioden 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018 är ännu inte fastställd. Hyresförhandling pågår.

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 årligen och certifieras av SP.

Verksamhetsarbetet

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

Ekonomisk förväntat utfall 2018

Prognosen för 2018 visar på ett positivt resultat och bolaget beräknar uppnå avkastningskravet på 5 %. Pågående och kommande investeringar för 2018 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	48 899 378
Årets resultat	22 692 804
Totalt	71 592 182

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 71 592 182 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 71 592 182 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	170101-171231	160101-161231
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	70 815	73 800
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 090	5 509
Summa nettoomsättning		72 905	79 309
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-34 128	-39 111
Underhållskostnader	4	-12 013	-11 481
Fastighetsskatt		-1 177	-1 287
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-17 931	-8 743
Summa fastighetskostnader		-65 249	-60 622
Bruttoresultat		7 656	18 687
Central administration	7	-3 609	-3 719
Rörelseresultat		4 047	14 968
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	24 089	32
Ränteintäkter		69	66
Räntekostnader		-5 804	-7 095
Resultat efter finansiella poster		22 401	7 971
Skatt på årets resultat	9	292	-1 757
Årets resultat		22 693	6 214

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	386 357	400 901
Inventarier	11	1 502	714
Pågående om- och nybyggnationer	12	13 604	2 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	228	241
Summa anläggningstillgångar		401 691	404 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		546	515
Fordringar hos koncernbolag	14	9	18 323
Övriga fordringar		1 174	304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 221	1 006
Summa kortfristiga fordringar		2 950	20 148
Kassa och bank	16	23 807	1 400
Summa omsättningstillgångar		26 757	21 548
SUMMA TILLGÅNGAR		428 448	425 798

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		48 899	42 685
Årets resultat		22 693	6 214
SUMMA EGET KAPITAL		124 121	101 429
 Uppskjuten skatteskuld	18	2 682	4 353
 SKULDER			
Långfristiga skulder		281 200	281 200
Skulder till Ulricehamns kommun	19	281 200	281 200
Summa långfristiga skulder			
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 604	2 465
Skulder till koncernbolag		1 021	3 167
Skatteskulder		2 496	954
Övriga skulder		586	25 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 738	7 101
Summa kortfristiga skulder		20 445	38 816
SUMMA SKULDER		301 645	320 016
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		428 448	425 798

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2016	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat res.	Årets resultat
Ingående balans 160101	2 500	50 029	38 494	4 191
Resultatdisposition			4 191	-4 191
Utdelning			0	
Årets resultat				6 214
Utgående balans 161231	2 500	50 029	42 685	6 214

2017	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat res.	Årets resultat
Ingående balans 170101	2 500	50 029	42 685	6 214
Resultatdisposition			6 214	-6 214
Utdelning			0	
Årets resultat				22 693
Utgående balans 171231	2 500	50 029	48 899	22 693

W

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i tkr</i>	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	22 401	7 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	17 993	8 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 394	16 314
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 005	-15 758
Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder	-18 371	20 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 639	21 492
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 731	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	283	87 609
Investeringar i finansiella tillgångar	14	-42
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 434	87 567
Finansieringsverksamheten		
Upptagning lån	0	0
Amortering av låneskuld	0	-100 000
Utbetald utdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-100 000
Årets kassaflöde	-4 204	-9 059
Likvida medel vid årets början	19 603	10 544
Likvida medel vid årets slut	23 807	19 603
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
<i>Belopp i tkr</i>	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	24 089	32
Erhållen ränta	69	66
Erlagd ränta	-5 804	-7 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar	18 276	8 743
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-283	1 000
Övriga avsättningar	-1 379	-1 400
	16 614	8 343
Likvida medel		
<i>Följande komponent ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	23 807	19 603
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 här i 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, ränteutbetalningar 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 39 % av posten Driftkostnader samt försäljningen 11 % av posten Hyresintäkter och 37 % av posten Övriga intäkter.

NOT 1. Hyresintäkter

Bostäder	2017	2016
Totalhyra	64 417	67 643
Outhyrt	-1 301	-1 342
Rabatter	-117	-171
Nettohyra	62 999	66 130

Lokaler	2017	2016
Totalhyra	7 898	7 722
Outhyrt	-866	-919
Nettohyra	7 032	6 803

Lokalkontraktens förfallostruktur fördelat på antal i % som belastas inom 1 år är 52 %, inom 1-5 år är 42 % samt därutöver 6 %.

Bilplatser	2017	2016
Totalhyra	1 098	1 169
Outhyrt	-314	-302
Nettohyra	784	867

NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter

	2017	2016
Ersättningar från hyresgäster	87	106
Sålda tjänster fastighetsskötsel	56	118
Återbetald fastighetsskatt och moms	697	736
Sålda tjänster miljösamordnare och adm.	642	710
Avyttring inventarier och fastigheter	283	3 675
Övriga förvaltningsintäkter	325	165
Summa	2 090	5 509

NOT 3. Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel och städning	-9 068	-10 023
Reparationer	-836	-943
Taxebundna kostnader	-7 643	-8 760
Uppvärmning	-6 944	-7 704
Lokal administration	-6 155	-5 789
Övriga driftskostnader	-3 482	-5 892
Summa	-34 128	-39 111

Kostnadsförda revisionsarvode under 2017 vilka ingår i posten central administration är följande:

	2017	2016
Deloitte,		
Revisionsuppdrag	-54	-54
Lekmannarevisor	-12	-12
Skatterådgivning	-4	-16
Övriga tjänster	0	-51
Summa	-70	-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.

NOT 4. Underhållskostnader

	2017	2016
Lägenhets- och lokalunderhåll	-6 816	-8 880
Yttre underhåll och utemiljö	-3 713	-887
Gemensamma ytor och anläggningar	-1 484	-1 714
Summa	-12 013	-11 481

NOT 5. Avskrivningar enligt plan

Materiella anläggningstillgångar	2017	2016
Byggnader	-7 926	-7 852
Markanläggningar	-264	-264
Inventarier	-414	-257
Summa	-8 604	-8 373

NOT 6. Nedskrivning

Nedskrivning görs vid förväntad bestående värdeminskning. Fastigheten Stockrosen 1, del av, har skrivits ned med 9 703 tkr och Dalum Vedåsla 17:43 har skrivits ned med 153 tkr under 2017 p.g.a. låg teknisk byggnadsstandard. Återföring av nedskrivningar har gjorts på fastigheterna Ving 10:10 med 73 tkr samt Gällstad 1:150 med 456 tkr efter ombyggnation.

NOT 7. Personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda	19	19
Kvinnor	7	6
Män	13	14
Totalt	20	20
Styrelse		
Kvinnor	1	1
Män	4	4
Totalt	5	5
Ledningsgrupp		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
Totalt	5	5
Löner och ersättningar		
Styrelse och VD	-693	-843
Övriga anställda	-6 504	-6 727
Totalt	-7 197	-7 570
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	-524	-514
Övriga anställda	-2 549	-2 659
Totalt	-3 073	-3 174
Varav pensionskostn. Styrelse och VD	-307	-250
Varav pensionskostn. Övriga anställda	-504	-559

NOT 8. Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Specifikation	Typ	Händelse	Antal	Belopp	Resultat
STUBO Holding AB	Aktier	Utdelning	500	50 tkr	24 057
HBV	Insatskap.	Utdelning	1	40 tkr	19
Swedbank	Aktier	Utdelning	1 000		13
Summa					24 089

NOT 9. Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat	2017	2016
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 671	197
Uppskjuten skatteintäkt i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	0	-1 159
Aktuell skatt	-1 379	-795
Skatt på årets resultat	292	-1 757

Avstämning årets skattekostnad

	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	22 401	7 971
Skatt beräknat med skattesats 22 %	-4 928	-1 754
<i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende</i>		
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	-4	-4
Ej avdragsgill räntekostnad	-62	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-7	-6
<i>Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende</i>		
Skattefria ränteintäkter	0	0
Ej skattepliktig utdelning dotterbolag	5 293	0
Summa	292	-1 744
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	0	-13
Årets redovisade skattekostnad	292	-1 757

Aktuell skatt som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till -1 379 kr (-795 kr).

Uppskjuten skatt som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till 1 691 tkr (-962 tkr) och avser Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader 1 691 tkr, Uppskjuten skatteintäkt i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag 0 tkr.

NOT 10. Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	479 103	554 472
Markanläggningar	9 577	12 272
Mark	37 647	44 680
Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	526 327	611 424
Nyanskaffningar		
Byggnader	3 318	2 033
Markanläggningar	0	0
Mark	0	0
Summa Nyanskaffningar	3 318	2 033
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	508	77 402
Markanläggningar	0	2 695
Mark	0	7 033
Summa Avyttringar/Utrangeringar	508	87 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 137	526 327
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	110 450	115 869
Markanläggningar	5 649	5 741
Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	116 099	121 610
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	7 926	7 852
Återföring ack. avsk. vid återföring nedskrivning	36	0
Markanläggningar	264	264
Summa Årets avskrivning enligt plan	8 226	8 116
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	163	13 272
Markanläggningar	0	355
Summa Avyttringar/Utrangeringar	163	13 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	124 162	116 099
Ingående ackumulerade nedskrivningar och återföring		
Årets nedskrivning	9 327	9 107
Återföring nedskrivning	9 856	370
Återföring nedskrivning	-565	0
Summa årets nedskrivning och återföring	9 291	370
Avyttringar		
Avyttring byggnader	0	150
Summa Avyttring byggnader	0	150
Utgående ackumulerade nedskrivningar	18 618	9 327
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	386 357	400 901
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	687 971	691 531
Taxeringsvärden	382 236	381 794
Byggnader	299 417	298 975
Mark	82 819	82 819

Marknadsvärderingen har utförts externt av Mastin AB Fastighetskonsult.

NOT 11. Inventarier

	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 250	3 742
Nyanskaffningar	1 202	508
Utrangering	0	0
Sålda	-911	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 541	4 250
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 536	3 279
Årets avskrivning enligt plan	414	257
Utrangering	0	0
Sålda	-911	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 039	3 536
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	1 502	714

NOT 12. Pågående byggnationer

Pågående arbete	2017
Projektering om- och nybyggnation	13 604
Utgående balans 2017	13 604

NOT 13. Aktier och andelar

Företag	Antal	Bokfört värde
Aktier sv dotterföretag	1	50
Bostadsrätter Riksbyggen	1	12
HBV	1	77
Länsförsäkringar	6	2
Östra Kinds Elkraft	456	23
Swedbank	1 000	64
Summa		228

STUBO AB innehar ett helägt dotterbolag STUBO Holding AB (org.nr. 559062-5819).
 Insatskapitalet under 2017 i HBV var 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

	2017	2016
Förutbetalda kostnader	1 221	1 006
Summa	1 221	1 006

NOT 16. Kassa och bank

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

Föregående års koncernkredit redovisades under posten "Fordringar hos koncernbolag" och
 uppgick till 18 203 tkr. Koncernkrediten redovisas i år under "Kassa och bank".

NOT 17. Eget kapital

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	-4 353	1 671	-2 682
Utnyttjande av underskottsavdrag	0	0	0
Totalt	-4 353	1 671	-2 682

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

NOT 19. Lånestruktur och räntebindningstid

Långfristig skuld	Lånebelopp	Medelränta	Andel av lån
Ulricehamns kommun	281 200	2 %	100 %
Summa	281 200		

Bolagets samtliga 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.

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

NOT 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Förskottsinbetalda hyror	6 536	4 958
Upplupna lönekostnader inkl. soc. avgifter	1 101	1 306
Upplupen uttagsskatt	270	236
Övriga upplupna kostnader	1 831	600
Summa	9 738	7 101

NOT 21. Ställda panter

Bolaget har fastighetsinteckningar på 73 150 tkr varav 1 069 tkr är under dödning. Pantbrevet är inte belånade.

Eventual förbindelser

Bolaget har eventual förbindelser hos Fastigo på 151 tkr.

NOT 22. Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	48 899 378
Årets resultat	<u>22 692 804</u>
Totalt	71 592 182

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 71 592 182 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 71 592 182 kr i ny räkning.

Ulricehamn den 8 februari 2018



Jan Brobjer
Ordförande



Kristina Wilhelmsson
Styrelseledamot



Roland Eriksson
Styrelseledamot



Lennart Standoft
Styrelseledamot



Erica Waller
Verkställande direktör



Gunnar Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12 februari 2018.



Pernilla Rehnberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i STUBO Aktiebolag
organisationsnummer 556528-9054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för STUBO Aktiebolag för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STUBO Aktiebolags finansiella ställning per den 2017-12-31 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 Aktiebolag 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, förfalskning, 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 Aktiebolag för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 Aktiebolag 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 2018-02-12

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

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

Granskningsrapport för år 2017 enligt 10 kap. aktiebolagslagen

Jag har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2017. 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 2017 har inte ännu fullt ut redovisats. Innehållet och omfattningen av planerade kontrollåtgärder kan anses tillräckliga. Resultatet av planens genomförande bör åtminstone årligen redovisas till styrelsen.

Valda revisorer för Ulricehamns kommun har under 2017 genomfört granskning av hur bisysslor identifieras och hur jäv förhindras i kommunen. Då lekmannarevisorerna för bolagen ingår i gruppen valda revisorer beslutades det att även inkludera bolagen i denna granskning. Kommunen skall ta fram riktlinjer som även skall gälla i bolagen.

Bolaget når ägarens ekonomiska avkastningskrav.

Bedömning

Jag anser att min granskning ger rimlig grund för uttalandet enligt nedan:
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 2018-02-20



Mats Jönsson

Av kommunfullmäktige i Ulricehamns kommun utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETER

Fastigheter 2017 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	12 801	11 165	9 202
Kvarnryd 3	1991	54	4	2 842	344	3 186	25 695	21 130	17 235
Kvarnryd 4	1956	51	4	2 991	274	3 265	31 232	20 025	25 907
Bergryd 9	1960	28	4	1 831	143	1 974	6 981	11 890	5 093
Sydafrika 8	1962, 1969	44	2	2 917	292	3 209	16 588	20 283	11 437
Öresten 1,2	1968, 1967	52	1	3 397	13	3 410	12 069	20 368	8 556
Öresten 3, Opensten 1	1978, 1966	50	1	3 227	35	3 262	18 163	19 319	13 244
Vätersholm 1	2011	31	3	2 303	105	2 408	45 798	21 453	39 162
Vätersholm 2	1965 (1997)	30	1	2 223	35	2 258	12 643	13 254	9 047
Karlslätt 5,2	1971, 1973	33	1	2 224	21	2 245	8 378	13 888	5 504
Karlslätt 4,3	1972, 1972	58		3 292		3 292	11 418	20 538	8 396
Karlslätt 9,6	1974, 1974	33		2 243		2 243	5 902	13 888	4 088
Karlslätt 8,7	1976, 1976	39		2 875		2 875	7 969	17 710	5 592
Karlslätt 1 (garage)	1980						3 701	716	2 008
Stockrosen 1	1980, 1992	113	7	7 361	1 070	8 431	72 936	54 726	46 504
Stockrosen 1*	1998	60	1	2 023	2 550	4 573	36 471	0	27 910
Hagtornet 1	2010	24		1 616		1 616	33 989	16 042	30 284
Sanatorieskogen 1:31*	1998		1		230	230	1 269	0	888
Skogslönnen 1	2015	32		2 117		2 117	46 243	23 616	44 147
Duvan 8	2006	5		518		518	10 757	4 282	8 709

Fastigheter 2017 belopp i tkr.	Färdig/ ansk. år	Antal Lgh	Antal lokaler	Bostad Yta	Lokal Yta	Total Yta	Ansk. Värde	Tax. Värde	Bokfört värde
Björnen 6*	2005						1 775	375	1 770
Karlslund 17 (Riddarbacken)*	1962		1		240	240	1 802	0	1 625
Marbäck 13:30	1970, 1991	17	3	1 068	98	1 166	4 294	2 654	2 991
Gällstad 1:51	1964, 1971	31	2	2 015	130	2 145	6 260	7 513	4 378
Gällstad 1:150*	1981,86,90	34	2	2 174	481	2 655	18 016	10 107	12 259
Holmared 1:77*	1978						16	31	15
Timmele 4:7	1965	15	3	1 053	268	1 321	5 108	2 650	3 581
Lena 1:114	1982	12		876		876	3 483	1 910	2 188
Timmele 4:3 (Garage)	1980						0	50	0
Lena 11:22	1971	11	3	662	68	730	1 662	1 805	1 207
Vedåsla 17:12	1968	18	2	1 110	971	2 081	3 522	2 799	2 602
Vedåsla 17:12	1983, 1996	14	5	932	133	1 065	4 930	5 015	3 409
Vedåsla 17:43	1981, 2002		1		432	432	393	388	140
Vedåsla 17:16	1972	8		422		422	584	1 150	456
Vimmersta 1:12	1968	24	3	1 560	345	1 905	5 410	3 936	3 724
Blidsberg 31:1	1962	15	1	911	140	1 051	2 911	2 378	2 119
Blidsberg 32:64*	1990		1		428	428	3 669	0	2 463
Blidsberg 32:65	1990	8		488		488	1 233	1 726	890
Varnum Torp 1:26	1972	7		434		434	1 668	937	1 300
Varnums-Gunntorp 3:60	1988, 1991	9		599		599	4 068	1 792	2 750
Hökerum 1:77	1964	13		766		766	3 440	1 446	2 631

Fastigheter 2017 belopp i tkr.	Färdig/ ansk. år	Antal Lgh	Antal lokaler	Bostad Yta	Lokal Yta	Total Yta	Ansk. Värde	Tax. Värde	Bokfört värde
Hökerum 7:4	1971	9		570		570	1 814	1 299	1 071
Hökerum 1:61	1988	6		406		406	2 337	1 044	1 587
Ving 10:10	1971	9	1	640	40	680	3 715	1 149	2 829
Ving 10:10*	1980	13		772		772	2 525	2 237	2 055
Hökerum 1:82	1990	8		544		544	1 646	1 911	1 098
Gammalstorp 1:55	1973	4		272		272	616	748	408
Gammalstorp 1:36	1965	8		479		479	2 620	893	1 896
Totalt		1 052	60	66 313	9 019	75 332	510 519	382 236	386 357

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	Barndaghemsklokal, ej åsatt taxeringsvärde
Gällstad 1:150	5 nya lgh, nytt bokfört värde 19 januari 2018
Ving 10:10 (1980)	6 nya lgh, nytt bokfört värde 19 januari 2018

FLERÅRSÖVERSIKT 2017-2013

<i>Belopp i tkr</i>	2017	% av intäkt	2016	% av intäkt	2015	% av intäkt	2014	% av intäkt	2013	% av intäkt
Hysesintäkter	73 414		76 534		76 410		74 162		73 262	
Ekonomisk uthyrningsgrad		96,46%		96,43%		95,97%		94,58%		94,80%
Hysesbortfall	-2 599	3,54%	-2 734	3,57%	-3 076	4,15%	-4 022	5,42%	-3 805	5,50%
Underhåll	-12 013	16,36%	-11 481	15,00%	-13 386	18,05%	-14 222	19,18%	-11 691	16,90%
Reparation	-836	1,14%	-943	1,23%	-991	1,34%	-1 223	1,65%	-1 674	2,40%
Administration/fastigh.förv.	-18 832	25,65%	-19 531	25,52%	-17 365	23,41%	-15 528	20,94%	-16 709	24,10%
Uppvärmning	-6 944	9,46%	-7 704	10,07%	-7 493	10,10%	-8 163	11,01%	-8 849	12,80%
Taxebundna kostnader	-7 643	10,41%	-8 760	11,45%	-8 483	11,44%	-8 466	11,42%	-8 589	12,40%
Hysesgästföreningen	-166	0,23%	-206	0,27%	-151	0,20%	-223	0,30%	-226	0,30%
Fastighetsskatt	-1 177	1,60%	-1 286	1,68%	-1 231	1,66%	-1 165	1,57%	-907	1,30%
Räntekostnad	-5 804	7,91%	-7 095	9,27%	-8 533	11,51%	-9 782	13,19%	-9 946	14,30%
Avskrivningar	-8 604	11,72%	-8 373	10,94%	-9 096	12,26%	-8 371	11,29%	-8 461	12,20%
Nedskrivningar	-9 327	12,70%	-370	0,48%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Övriga kostnader	-3 315	4,52%	-5 686	7,43%	-2 707	3,65%	-2 936	3,96%	-2 612	3,80%
Övriga intäkter	26 248	-35,75%	5 608	-7,33%	1 656	-2,23%	1 748	-2,36%	1 416	-2,00%
Årets skatt	292	-0,40%	-1 757	2,30%	-1 363	1,84%	-529	0,71%	-222	0,30%
Årets resultat	22 693		6 214		4 191		1 280		985	
Befolkningsutveckling	24 296		23 887		23 494		23 244		23 211	
Eget kapital	124 121		101 956		95 214		91 023		89 772	
Soliditet	29%		24 %		19 %		20 %		20 %	
Antal lägenheter	1052		1040		1155		1123		1 127	
Antal lokaler	60		65		67		67		67	
Förvaltd yta	75 332		75 348		85 299		83 157		83 355	
Antal årsanställda	19		19		19		19		19	

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



Ängsstigen, Timmele



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