

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret  
1 januari – 31 december 2018

---



STUBO AB  
ULRICEHAMN



Hagtornet 1, Åtta nya lägenheter och ny solcellsanläggning 2018

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Innehållsförteckning                       | 2     |
| Förvaltningsberättelse                     | 3-5   |
| Resultaträkning                            | 6     |
| Balansräkning                              | 7-8   |
| Förändring i eget kapital                  | 9     |
| Kassaflödesanalys                          | 10    |
| Noter                                      | 11-20 |
| Namnunderskrifter                          | 20    |
| Revisionsberättelse och granskningsrapport | 21-23 |
| Fastighetsförteckning                      | 24-26 |
| Flerårsöversikt                            | 27    |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## **Årsredovisning**

Styrelsen och verkställande direktören för STUBO AB (org.nr. 556528-9054) får härmed avge årsredovisning för 2018, bolagets tjugoandra 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  
Avni Bajrami, Områdeschef

Amanda Qvarfordt, Marknadsansvarig  
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 2018 visar ett överskott på 8 340 tkr före skatt. Bolaget visar ett positivt resultat tack vare realisationsvinst från fastighetsförsäljningar och en hög uthyrningsgrad. Medelräntan under året var 2 % vilket är oförändrat från föregående år. Hyresbortfallet 2018 för bostäder var 1,2 mnkr (1,3 mnkr). Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hyresbortfall i kronor) under året var 1,7 % (2 %). Antalet inflyttningar under året var 240 (214) och antalet utflyttningar var 207 (224) varav 53 (28) inom det egna beståndet.

**Underhåll**

Underhållskostnaderna under året uppgår till 17 071 tkr (12 013 tkr). De åtgärder som har utförts är enligt nedan:

| Åtgärder                          | Tkr   |
|-----------------------------------|-------|
| Ombyggnation lägenheter           | 3 419 |
| Huskropp utvändigt                | 2 568 |
| Miljöförbättring o markarbeten    | 3 225 |
| VVS                               | 693   |
| Målning o tapetsering             | 2 379 |
| Golv                              | 800   |
| El, Tele o Hiss                   | 1 697 |
| Tvätt detaljer                    | 842   |
| Lås                               | 816   |
| Värmeinstallationer/Kylanläggning | 191   |
| Teknisk installation              | 70    |
| Ventilation                       | 371   |

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

**Standardförbättringar**

Standardförbättringar som avser byte av betydande komponenter samt nya komponenter har bokförts till totalt 4 440 tkr. Standardförbättringarna som har utförts är; ny komponent solceller Hagtornet 553 tkr, fönsterbyte etapp 2 och 3 Solrosens Äldreboende 1 714 tkr samt nya komponenter passersystem Hemrydsgatan och Karlslätt 2 173 tkr.

**Ny- och ombyggnation samt förvärv**

Åtta nya lägenheter har tillskapats på fastigheten Hagtornet 1 med inflyttning juli 2018 samt elva nya lägenheter på Langes väg i Gällstad och på Prästgårdsliden i Hökerum med inflyttning januari 2018. Under december månad 2018 förvärvade bolaget fastigheten Stadsgränsen 1, som kommer att omfattas av ombyggnation under 2019 för att ordningsställa Stubos nya kontor samt annan yta för extern uthyrning.

**Avyttringar**

Under året har följande fastigheter avyttrats; Gammalstorp 1:36 och 1:55, Karlslund 17 samt Sanatorieskogen 1:31.

**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.

JB

### ***Ekonomisk utveckling***

Den ekonomiska utvecklingen för bolaget har varit stabil de senaste tjugo åren med ett balanserat resultat på 72 mnkr 2018. Det egna kapitalet uppgår till 131 mnkr vilket innebär en soliditet på 30 %. Medelvärde av soliditeten för SABO-företag år 2017 är 32,7 % och bland företag i storleksklassen 1 000-1 999 där STUBO ingår är soliditeten 19,5%.

Avkastningen för verksamhetsåret är 5,6 %. Avkastningskravet är 5 %. Skuldsättningsgraden\* för verksamhetsåret var 2,3 (rikt 2,1) samt belåningsgrad fastigheter\*\* var 68,7 % (rikt 64,6).

### ***Hyresförhandling***

Bostadshyran höjdes med 1,5 % den 1 mars 2018 (budget 2 %). Hyran för perioden 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019 är ännu inte fastställd. Hyresförhandling pågår.

### ***Lagen om kommunala bostadsaktiebolag***

Lagen om kommunala bostadsaktiebolag trädde 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 2019***

Prognosen för 2019 visar på ett positivt resultat och bolaget beräknar uppnå avkastningskravet på 5 %. Pågående och kommande investeringar för 2019 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 bolagsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 71 592 182        |
| Årets resultat      | 6 402 894         |
| <b>Totalt</b>       | <b>77 995 076</b> |

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 77 995 076 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 77 995 076 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.

JB

# RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i tkr</i>                             | <b>Not</b> | <b>180101-181231</b> | <b>170101-171231</b> |
|-------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                          |            |                      |                      |
| Hysesintäkter                                   | 1          | 73 789               | 70 815               |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 2          | 7 667                | 2 090                |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                    |            | <b>81 456</b>        | <b>72 905</b>        |
| <b>Fastighetskostnader</b>                      |            |                      |                      |
| Driftskostnader                                 | 3, 7       | -36 179              | -34 128              |
| Underhållskostnader                             | 4          | -17 071              | -12 013              |
| Fastighetsskatt                                 |            | -1 181               | -1 177               |
| Avskrivningar enligt plan                       | 5, 6       | -8 757               | -17 931              |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                |            | <b>-63 188</b>       | <b>-65 249</b>       |
| <b>Bruttoresultat</b>                           |            | <b>18 268</b>        | <b>7 656</b>         |
| <b>Central administration</b>                   | 7          | <b>-4 254</b>        | <b>-3 609</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |            | <b>14 014</b>        | <b>4 047</b>         |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | 8          | 44                   | 24 089               |
| Ränteintäkter                                   |            | 147                  | 69                   |
| Räntekostnader                                  |            | -5 865               | -5 804               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |            | <b>8 340</b>         | <b>22 401</b>        |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                  | 9          | <b>-1 937</b>        | <b>292</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                           |            | <b>6 403</b>         | <b>22 693</b>        |

# BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i tkr</i>                          | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| Materiella anläggningstillgångar             |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10         | 407 716           | 386 357           |
| Inventarier                                  | 11         | 1 341             | 1 502             |
| Pågående om- och nybyggnationer              | 12         | 1 578             | 13 604            |
| Finansiella anläggningstillgångar            |            |                   |                   |
| Aktier och andelar                           | 13         | 211               | 228               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>410 846</b>    | <b>401 691</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar                      |            |                   |                   |
| Hyses- och kundfordringar                    |            | 465               | 546               |
| Fordringar hos koncernbolag                  |            | 90                | 9                 |
| Övriga fordringar                            |            | 274               | 1 174             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14         | 1 261             | 1 221             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |            | <b>2 090</b>      | <b>2 950</b>      |
| Kassa och bank                               | 15         | 19 859            | 23 807            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>21 949</b>     | <b>26 757</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>432 795</b>    | <b>428 448</b>    |

# BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i tkr</i>                          | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 16         |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital (250 aktier)                    |            | 2 500             | 2 500             |
| Reservfond                                   |            | 50 029            | 50 029            |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 71 592            | 48 899            |
| Årets resultat                               |            | 6 403             | 22 693            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>130 524</b>    | <b>124 121</b>    |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                | 17         | <b>2 880</b>      | <b>2 682</b>      |
| <b>SKULDER</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till Ulricehamns kommun              | 18         | 281 200           | 281 200           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>281 200</b>    | <b>281 200</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 4 068             | 6 604             |
| Skulder till koncernbolag                    |            | 1 277             | 1 021             |
| Skatteskulder                                |            | 2 237             | 2 496             |
| Övriga skulder                               |            | 1 391             | 586               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19         | 9 218             | 9 738             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>18 191</b>     | <b>20 445</b>     |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                         |            | <b>299 391</b>    | <b>301 645</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>432 795</b>    | <b>428 448</b>    |



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| 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         |
| <b>Utgående balans 171231</b> | <b>2 500</b> | <b>50 029</b> | <b>48 899</b>   | <b>22 693</b>  |

| 2018                          | Aktiekapital | Reservfond    | Balanserat res. | Årets resultat |
|-------------------------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|
| Ingående balans 180101        | 2 500        | 50 029        | 48 899          | 22 693         |
| Resultatdisposition           |              |               | 22 693          | -22 693        |
| Utdelning                     |              |               | 0               |                |
| Årets resultat                |              |               |                 | 6 403          |
| <b>Utgående balans 181231</b> | <b>2 500</b> | <b>50 029</b> | <b>71 592</b>   | <b>6 403</b>   |

# KASSAFLÖDESANALYS

| <i>Belopp i tkr</i>                                                                 | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 8 340                             | 22 401                            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           | -2 258                            | 17 993                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>6 082</b>                      | <b>40 394</b>                     |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | 860                               | -1 005                            |
| Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder                                          | -2 264                            | -18 371                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>4 678</b>                      | <b>19 639</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -19 146                           | -15 731                           |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                     | 10 503                            | 283                               |
| Investeringar i finansiella tillgångar                                              | 16                                | 14                                |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar                                       | 0                                 | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-8 627</b>                     | <b>-15 434</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagning lån                                                                      | 0                                 | 0                                 |
| Amortering av låneskuld                                                             | 0                                 | 0                                 |
| Utbetald utdelning                                                                  | 0                                 | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>3 949</b>                      | <b>-4 204</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>23 807</b>                     | <b>19 603</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>19 859</b>                     | <b>23 807</b>                     |
| <b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>                                  |                                   |                                   |
| <i>Belopp i tkr</i>                                                                 | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
| <b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>                                        |                                   |                                   |
| Erhållen utdelning                                                                  | 44                                | 24 089                            |
| Erhållen ränta                                                                      | 148                               | 69                                |
| Erlagd ränta                                                                        | -5 865                            | -5 804                            |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>                       |                                   |                                   |
| Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar                                 | 9 974                             | 18 276                            |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar                                    | -10 503                           | -283                              |
| Övriga avsättningar                                                                 | -1 729                            | -1 379                            |
|                                                                                     | <b>-2 258</b>                     | <b>16 614</b>                     |
| <b>Likvida medel</b>                                                                |                                   |                                   |
| <i>Följande komponent ingår i likvida medel:</i>                                    |                                   |                                   |
| Kassa och bank                                                                      | 19 859                            | 23 807                            |
| <b>Ej utnyttjade krediter</b>                                                       | <b>5 000</b>                      | <b>5 000</b>                      |

JB

# 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 branschpassats till fastighetsföretag utifrån FAR:s uppställningsschema. Den branschpassade uppställningen skiljer sig från FAR:s på följande punkter:

Posten *Kostnad sålda varor* har branschpassats 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 skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en s k nuvärdeskalkyl.

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

### **Inkomstskatter**

Företaget tillämpar 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 38 % av posten Driftkostnader samt försäljningen 12 % av posten Hyresintäkter och 22 % av posten Övriga intäkter.

JR

**NOT 1. Hyresintäkter**

| <b>Bostäder</b>  | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|------------------|---------------|---------------|
| Totalhyra        | 67 440        | 64 417        |
| Outhyrt          | -1 174        | -1 301        |
| Rabatter         | -113          | -117          |
| <b>Nettohyra</b> | <b>66 153</b> | <b>62 999</b> |

| <b>Lokaler</b>   | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|------------------|--------------|--------------|
| Totalhyra        | 7 503        | 7 898        |
| Outhyrt          | -655         | -866         |
| <b>Nettohyra</b> | <b>6 848</b> | <b>7 032</b> |

Lokalkontraktens förfallostruktur fördelat på antal i % som belastas inom 1 år är 53 %, inom 1-5 år är 41 % samt därutöver 6 %.

| <b>Bilplatser</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------|-------------|-------------|
| Totalhyra         | 1 063       | 1 098       |
| Outhyrt           | -275        | -314        |
| <b>Nettohyra</b>  | <b>788</b>  | <b>784</b>  |

**NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter**

|                                         | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Ersättningar från hyresgäster           | 169          | 87           |
| Sålda tjänster fastighetsskötsel        | 0            | 56           |
| Återbetald fastighetsskatt och moms     | 660          | 697          |
| Sålda tjänster miljösamordnare och adm. | 586          | 642          |
| Avyttring inventarier och fastigheter   | 5 687        | 283          |
| Övriga förvaltningsintäkter             | 565          | 325          |
| <b>Summa</b>                            | <b>7 667</b> | <b>2 090</b> |

Posten "Avyttring inventarier och fastigheter" har redovisats till nettoresultat.

**NOT 3. Driftskostnader**

|                                | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och städning | -7 621         | -9 068         |
| Reparationer                   | -2 031         | -836           |
| Taxebundna kostnader           | -8 344         | -7 643         |
| Uppvärmning                    | -6 956         | -6 944         |
| Lokal administration           | -6 813         | -6 155         |
| Övriga driftskostnader         | -4 414         | -3 482         |
| <b>Summa</b>                   | <b>-36 179</b> | <b>-34 128</b> |

Kostnadsförda revisionsarvode under 2018 vilka ingår i posten central administration är följande:

|                  | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|------------------|-------------|-------------|
| Deloitte,        |             |             |
| Revisionsuppdrag | -55         | -54         |
| Lekmannarevisor  | -13         | -12         |
| Skatterådgivning | -20         | -4          |
| Övriga tjänster  | -13         | 0           |
| <b>Summa</b>     | <b>-101</b> | <b>-70</b>  |

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

JR

**NOT 4. Underhållskostnader**

|                                  | 2018           | 2017           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Lägenhets- och lokalunderhåll    | -8 022         | -6 816         |
| Yttre underhåll och utemiljö     | -5 793         | -3 713         |
| Gemensamma ytor och anläggningar | -3 256         | -1 484         |
| <b>Summa</b>                     | <b>-17 071</b> | <b>-12 013</b> |

**NOT 5. Avskrivningar enligt plan**

| <b>Materiella anläggningstillgångar</b> | 2018          | 2017          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Byggnader                               | -8 038        | -7 926        |
| Markanläggningar                        | -271          | -264          |
| Inventarier                             | -448          | -414          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-8 757</b> | <b>-8 604</b> |

**NOT 6. Nedskrivning**

Nedskrivning görs vid förväntad bestående värdeminskning. Inga nedskrivningar har gjorts under året. Under föregående år gjordes nedskrivningar av fastigheterna Stockrosen 1, del av, med 9 703 tkr samt Vedåsla 17:43 med 153 tkr.

**NOT 7. Personalkostnader**

|                                       | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>         | 20            | 19            |
| Kvinnor                               | 8             | 7             |
| Män                                   | 14            | 13            |
| <b>Totalt</b>                         | <b>22</b>     | <b>20</b>     |
| <b>Styrelse</b>                       |               |               |
| Kvinnor                               | 1             | 1             |
| Män                                   | 4             | 4             |
| <b>Totalt</b>                         | <b>5</b>      | <b>5</b>      |
| <b>Ledningsgrupp</b>                  |               |               |
| Kvinnor                               | 3             | 2             |
| Män                                   | 2             | 3             |
| <b>Totalt</b>                         | <b>5</b>      | <b>5</b>      |
| <b>Löner och ersättningar</b>         |               |               |
| Styrelse och VD                       | -901          | -693          |
| Övriga anställda                      | -6 954        | -6 504        |
| <b>Totalt</b>                         | <b>-7 855</b> | <b>-7 197</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>              |               |               |
| Styrelse och VD                       | -616          | -524          |
| Övriga anställda                      | -2 550        | -2 549        |
| <b>Totalt</b>                         | <b>-3 166</b> | <b>-3 073</b> |
| Varav pensionskostn. Styrelse och VD  | -333          | -307          |
| Varav pensionskostn. Övriga anställda | -366          | -504          |

**NOT 8. Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

| Specifikation    | Typ       | Händelse  | Antal | Belopp | Resultat  |
|------------------|-----------|-----------|-------|--------|-----------|
| STUBO Holding AB | Aktier    | Utdelning | 500   | 50 tkr | 0         |
| HBV              | Insatskap | Utdelning | 1     | 40 tkr | 5         |
| Länsförsäkringar | Fond      | Utdelning | 5,662 | 2 tkr  | 26        |
| Swedbank         | Aktier    | Utdelning | 1 000 |        | 13        |
| <b>Summa</b>     |           |           |       |        | <b>44</b> |

**NOT 9. Skatt på årets resultat**

| <b>Skatt på årets resultat</b>                                                | <b>2018</b>   | <b>2017</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                                | -198          | 1 671       |
| Aktuell skatt                                                                 | -1 655        | -1 379      |
| Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt | -84           | 0           |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                                                | <b>-1 937</b> | <b>292</b>  |

**Avstämning årets skattekostnad**

|                                                                               | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Redovisat resultat före skatt</b>                                          | <b>8 340</b>  | <b>22 401</b> |
| Skatt beräknat med skattesats 22 %                                            | -1 835        | -4 928        |
| <i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende</i>                     |               |               |
| Medlemsavgifter ej avdragsgilla                                               | -3            | -4            |
| Ej avdragsgill räntekostnad                                                   | -5            | -62           |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader                                              | -11           | -7            |
| <i>Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende</i>                           |               |               |
| Skattefria ränteintäkter                                                      | 1             | 0             |
| Ej skattepliktig utdelning dotterbolag                                        | 0             | 5 293         |
| <b>Summa</b>                                                                  | <b>-1 853</b> | <b>292</b>    |
| Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt | -84           | 0             |
| <b>Årets redovisade skattekostnad</b>                                         | <b>-1 937</b> | <b>292</b>    |

JB



**NOT 10. Byggnader och mark**

|                                                            | 2018           | 2017           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            |                |                |
| Byggnader                                                  | 481 912        | 479 103        |
| Markanläggningar                                           | 9 577          | 9 577          |
| Mark                                                       | 37 647         | 37 647         |
| Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden             | 529 136        | 526 327        |
| <b>Nyanskaffningar</b>                                     |                |                |
| Byggnader                                                  | 33 764         | 3 318          |
| Markanläggningar                                           | 400            | 0              |
| Mark                                                       | 1 649          | 0              |
| Summa Nyanskaffningar                                      | 35 813         | 3 318          |
| <b>Avyttringar/Utrangeringar</b>                           |                |                |
| Byggnader                                                  | -6 548         | 508            |
| Markanläggningar                                           | -290           | 0              |
| Mark                                                       | -1 044         | 0              |
| Summa Avyttringar/Utrangeringar                            | -7 882         | 508            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>557 067</b> | <b>529 137</b> |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                |                |
| Byggnader                                                  | 118 248        | 110 450        |
| Markanläggningar                                           | 5 913          | 5 649          |
| Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan      | 124 161        | 116 099        |
| <b>Årets avskrivning enligt plan</b>                       |                |                |
| Byggnader                                                  | 8 038          | 7 926          |
| Återföring ack. Avsk. Vid återföring nedskrivning          | 4              | 36             |
| Markanläggningar                                           | 271            | 264            |
| Summa Årets avskrivning enligt plan                        | 8 313          | 8 226          |
| <b>Avyttringar/Utrangeringar</b>                           |                |                |
| Byggnader                                                  | -1 458         | -163           |
| Markanläggningar                                           | -250           | 0              |
| Summa Avyttringar/Utrangeringar                            | -1 708         | -163           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>130 766</b> | <b>124 162</b> |
| <b>Ingående ackumulerade nedskrivningar och återföring</b> |                |                |
| Årets nedskrivning                                         | 0              | 9 856          |
| Återföring nedskrivning                                    | 0              | -565           |
| Summa årets nedskrivning och återföring                    | 18 618         | 9 291          |
| <b>Avyttringar</b>                                         |                |                |
| Avyttring byggnader                                        | -33            | 0              |
| Summa Avyttring byggnader                                  | -33            | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>                | <b>18 585</b>  | <b>18 618</b>  |
| <b>Utgående planenligt restvärde/bokfört värde</b>         | <b>407 716</b> | <b>386 357</b> |
| <b>Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter</b>     | <b>698 858</b> | <b>687 971</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                     | <b>385 438</b> | <b>382 236</b> |
| Byggnader                                                  | 301 144        | 299 417        |
| Mark                                                       | 84 324         | 82 819         |

Marknadsvärderingen har utförts externt av Mastin AB Fastighetskonsult.

**NOT 11. Inventarier**

|                                                        | 2018         | 2017         |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>4 541</b> | <b>4 250</b> |
| Nyanskaffningar                                        | 287          | 1 202        |
| Utrangering                                            | -33          | 0            |
| Sålda                                                  | -372         | -911         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>4 423</b> | <b>4 541</b> |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>3 039</b> | <b>3 536</b> |
| Årets avskrivning enligt plan                          | 448          | 414          |
| Utrangering                                            | -33          | 0            |
| Sålda                                                  | -372         | -911         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>3 082</b> | <b>3 039</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde/bokfört värde</b>     | <b>1 341</b> | <b>1 502</b> |

**NOT 12. Pågående byggnationer**

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Pågående arbete</b>            | <b>2018</b>  |
| Projektering om- och nybyggnation | 1 578        |
| <b>Utgående balans 2018</b>       | <b>1 578</b> |

Posten avser detaljplanearbete för Stockrosen 1 och Hemrydsgatan samt ombyggnation för Stadsgränsen 1.

**NOT 13. Aktier och andelar**

| <b>Företag</b>          | <b>Antal</b> | <b>Bokfört värde</b> |
|-------------------------|--------------|----------------------|
| Aktier sv dotterföretag | 1            | 50                   |
| <b>Summa</b>            |              | <b>50</b>            |

| <b>Företag</b>           | <b>Antal</b> | <b>Bokfört värde</b> |
|--------------------------|--------------|----------------------|
| Bostadsrätter Riksbyggen | 1            | 12                   |
| HBV                      | 1            | 60                   |
| Länsförsäkringar         | 6            | 2                    |
| Östra Kinds Elkraft      | 456          | 23                   |
| Swedbank                 | 1 000        | 64                   |
| <b>Summa</b>             |              | <b>161</b>           |

STUBO AB innehar ett helägt dotterbolag STUBO Holding AB (org.nr. 559062-5819). Insatskapitalet under 2018 i HBV var 40 tkr. Skillnaden mellan det bokförda värdet och insatskapitalet är inestående återbäring.

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

|                                              | 2018         | 2017         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 261        | 1 221        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>1 261</b> | <b>1 221</b> |

Posten avser upplupna bidrag med 259 tkr, upplupen återbäring 26 tkr och resterande förutbetalda driftkostnader.

**NOT 15. Kassa och bank**

Koncernkredit med beviljad limit 5 000 tkr.

**NOT 16. Eget kapital**

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

**NOT 17. Uppskjuten skatteskuld**

|                    | Belopp vid årets<br>ingång | Redovisat över<br>resultaträkningen | Belopp vid årets<br>utgång |
|--------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Byggnader och mark | -2 682                     | -198                                | -2 880                     |
| <b>Totalt</b>      | <b>-2 682</b>              | <b>-198</b>                         | <b>-2 880</b>              |

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

**NOT 18. Lånestruktur och räntebindningstid**

| Långfristig skuld  | Lånebelopp     | Medelränta | Andel av lån |
|--------------------|----------------|------------|--------------|
| Ulricehamns kommun | 281 200        | 2 %        | 100 %        |
| <b>Summa</b>       | <b>281 200</b> |            |              |

Bolagets samliga lån är avtalade med Ulricehamns kommun. Kommun har rätt att teckna ränteswapar för STUBO AB för totalt 142 mnkr. För bolaget gäller säkringsredovisning. Följande swapar har tecknats av kommunen; 50 mnkr till 3,49 % med slutdag 11 mars 2020 och 92 mnkr 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 mnkr med slutdag 11 mars 2020. Övriga lån är bundna till tre månader stibor med slutdag 23 december 2020.

Kapitalbindningens löptid är inom ett år 92 mnkr samt inom fem år 189,2 mnkr.

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

|                                            | 2018         | 2017         |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Förskottsinbetalda hyror                   | 6 736        | 6 536        |
| Upplupna lönekostnader inkl. soc. avgifter | 1 144        | 1 101        |
| Upplupen uttagsskatt                       | 270          | 270          |
| Upplupna räntekostnader                    | 17           | 0            |
| Övriga upplupna kostnader                  | 1 051        | 1 831        |
| <b>Summa</b>                               | <b>9 218</b> | <b>9 738</b> |

**NOT 20. Ställda pant**

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

**Eventual förbindelser**

Bolaget har eventual förbindelser hos Fastigo på 145 tkr.

**NOT 21. Förslag till resultatdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Balanserat<br>resultat | 71 592 182 |
| Årets resultat         | 6 402 894  |
| Totalt                 | 77 995 076 |

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 77 995 076 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 77 995 076 kr i ny räkning.

**Ulricehamn den 20 februari 2019**



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 28/2 2019.



Pernilla Rehnberg

Auktoriserad revisor

## 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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. Risker 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 AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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

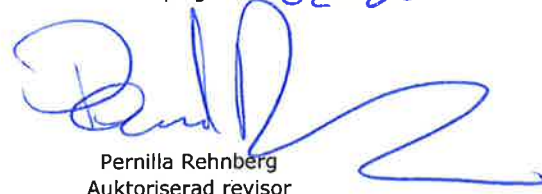
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 2019-02-28



Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor

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

## **Granskningsrapport för år 2018 enligt 10 kap. aktiebolagslagen**

Jag har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2018. 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 sköts 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.

Jag har riktat särskild uppmärksamhet på bolagets rutiner för utrangering av vitvaror, hantering av skrot och returpallar.

Verksamhetssystemet (7-miljö) ger en bra bild av företagets struktur och interna rutiner. Resultatet av bolagets interna kontrollplan för 2018 har inte ännu fullt ut redovisats. Innehållet och omfattningen av planerade kontrollåtgärder kan anses tillräckliga. Resultatet av planens genomförande redovisas årligen till styrelsen och skall biläggas protokollet.

Bolaget når ägarens ekonomiska avkastningskrav.

### **Bedömning**

Jag anser att min granskning ger rimlig grund för uttalandet enligt nedan:  
Jag bedömer att bolagets verksamhet har sköts 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 2019-02-19



Mats Jönsson

Av kommunfullmäktige i Ulricehamns kommun utsedd lekmannarevisor

## FASTIGHETER

| Fastigheter 2018      | Ansk./<br>Värde | Antal | Antal   | Bostad | Lokal | Total | Ansk.  | Tax.   | Bokfört |
|-----------------------|-----------------|-------|---------|--------|-------|-------|--------|--------|---------|
| Belopp i tkr.         | år              | Lgh   | lokaler | Yta    | Yta   | Yta   | värde  | värde  | Värde   |
| Bäckryd 2             | 1992            | 22    | 2       | 1 560  | 133   | 1 693 | 12 890 | 11 165 | 9 126   |
| Kvarnryd 3            | 1991            | 54    | 4       | 2 842  | 344   | 3 186 | 25 695 | 21 130 | 16 814  |
| Kvarnryd 4            | 1973            | 51    | 4       | 2 991  | 274   | 3 265 | 31 477 | 20 025 | 25 554  |
| Bergryd 9             | 1989            | 28    | 4       | 1 831  | 143   | 1 974 | 6 981  | 11 890 | 5 012   |
| Sydafrika 8           | 1962,1969       | 44    | 2       | 2 917  | 292   | 3 209 | 16 588 | 20 283 | 11 246  |
| Öresten 1,2           | 1968, 1967      | 52    | 1       | 3 397  | 13    | 3 410 | 12 069 | 20 368 | 8 409   |
| Öresten 3, Öpensten 1 | 1966, 1978      | 50    | 1       | 3 227  | 35    | 3 262 | 18 163 | 19 319 | 13 002  |
| Vätersholm 1          | 2011            | 31    | 3       | 2 303  | 105   | 2 408 | 45 798 | 21 453 | 38 268  |
| Vätersholm 2          | 1965(1997)      | 30    | 1       | 2 223  | 35    | 2 258 | 12 643 | 13 254 | 8 885   |
| Karlslätt 5,2         | 1971, 1973      | 33    | 1       | 2 224  | 21    | 2 245 | 8 837  | 13 888 | 5 858   |
| Karlslätt 4,3         | 1972, 1972      | 58    |         | 3 292  |       | 3 292 | 11 877 | 20 538 | 8 685   |
| Karlslätt 9,6         | 1974, 1974      | 33    |         | 2 243  |       | 2 243 | 6 362  | 13 888 | 4 473   |
| Karlslätt 8,7         | 1975, 1976      | 39    |         | 2 875  |       | 2 875 | 8 429  | 17 710 | 5 948   |
| Karlslätt 1 (garage)  | 1980            |       |         |        |       |       | 3 701  | 716    | 1 907   |
| Stockrosen 1          | 1980, 1992      | 113   | 7       | 7 361  | 1 052 | 8 413 | 72 937 | 54 726 | 45 574  |
| Stockrosen 1*         | 1998            | 60    | 1       | 2 023  | 2 550 | 4 573 | 37 430 | 0      | 28 540  |
| Hagtornet 1           | 2010            | 32    |         | 2 140  |       | 2 140 | 48 552 | 16 042 | 44 146  |
| Skogslönnen 1         | 2015            | 32    |         | 2 117  |       | 2 117 | 46 243 | 23 616 | 43 206  |
| Duvan 8               | 2006            | 5     |         | 518    |       | 518   | 10 757 | 4 282  | 8 490   |
| Björnen 6*            | 2005            |       |         |        |       |       | 1 775  | 375    | 1 769   |

JA



| Fastigheter 2018         | Ansk./<br>Värde | Antal | Antal   | Bostad | Lokal | Total | Ansk.  | Tax.   | Bokfört |
|--------------------------|-----------------|-------|---------|--------|-------|-------|--------|--------|---------|
| Belopp i tkr.            | år              | Lgh   | lokaler | Yta    | Yta   | Yta   | värde  | värde  | värde   |
| Stadsgränsen 2           | 1932,59,75      |       | 5       | 0      | 1600  | 1 600 | 4 587  | 1 655  | 4 580   |
| Marbäck 13:30            | 1970, 1991      | 17    | 3       | 1 068  | 98    | 1 166 | 4 294  | 3 271  | 2 929   |
| Gällstad 1:51            | 1964, 1971      | 31    | 2       | 2 011  | 130   | 2 141 | 6 260  | 7 513  | 4 282   |
| Gällstad 1:150           | 1981,86,90      | 34    | 2       | 2 174  | 481   | 2 655 | 23 100 | 10 107 | 16 994  |
| Holmared 1:77*           | 1978            |       |         |        |       |       | 16     | 55     | 15      |
| Timmele 4:7              | 1965            | 15    | 3       | 1 053  | 268   | 1 321 | 5 108  | 2 650  | 3 468   |
| Lena 1:114               | 1982            | 12    |         | 876    |       | 876   | 3 483  | 2 526  | 2 147   |
| Timmele 4:3 (Garage)     | 1980            |       |         |        |       |       | 0      | 50     | 0       |
| Lena 11:22               | 1971            | 11    | 3       | 662    | 68    | 730   | 1 662  | 1 805  | 1 187   |
| Vedåsla 17:12            | 1968            | 18    | 2       | 1 110  | 133   | 1 243 | 3 522  | 2 799  | 2 521   |
| Vedåsla 17:12            | 1983            | 14    | 5       | 932    | 971   | 1 903 | 4 930  | 5 015  | 3 342   |
| Vedåsla 17:43            | 1981            |       | 1       |        | 432   | 432   | 393    | 388    | 140     |
| Vedåsla 17:16            | 1972            | 8     |         | 422    |       | 422   | 584    | 1 150  | 447     |
| Vimmersta 1:12           | 1968            | 24    | 3       | 1 560  | 345   | 1 905 | 5 410  | 3 936  | 3 607   |
| Blidsberg 31:1           | 1962            | 15    | 1       | 911    | 140   | 1 051 | 2 911  | 2 378  | 2 052   |
| Blidsberg 32:64*         | 1990            |       | 1       |        | 428   | 428   | 3 669  | 0      | 2 411   |
| Blidsberg 32:65          | 1990            | 8     |         | 488    |       | 488   | 1 233  | 1 726  | 872     |
| Varnum Torp 1:26         | 1972            | 7     |         | 434    |       | 434   | 1 668  | 1098   | 1 272   |
| Varnums-Gunntorp<br>3:60 | 1988, 1991      | 9     |         | 599    |       | 599   | 4 068  | 2 165  | 2 694   |
| Hökerum 1:77             | 1964            | 13    |         | 766    |       | 766   | 3 440  | 2 233  | 2 560   |
| Hökerum 7:4              | 1971            | 9     |         | 570    |       | 570   | 1 814  | 1 596  | 1 052   |
| Hökerum 1:61             | 1988            | 6     |         | 406    |       | 406   | 2 337  | 1 288  | 1 555   |

| <b>Fastigheter 2018</b> | <b>Ansk./<br/>Värde</b> | <b>Antal</b> | <b>Antal</b>   | <b>Bostad</b> | <b>Lokal</b>  | <b>Total</b>  | <b>Ansk.</b>   | <b>Tax.</b>    | <b>Bokfört</b> |
|-------------------------|-------------------------|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <i>Belopp i tkr.</i>    | <i>år</i>               | <i>Lgh</i>   | <i>lokaler</i> | <i>Yta</i>    | <i>Yta</i>    | <i>Yta</i>    | <i>värde</i>   | <i>värde</i>   | <i>Värde</i>   |
| Ving 10:10              | 1971                    | 9            | 1              | 640           | 40            | 680           | 3 715          | 1 385          | 2 772          |
| Ving 10:10              | 1980                    | 13           |                | 772           |               | 772           | 9 430          | 2 070          | 8 830          |
| Hökerum 1:82            | 1990                    | 8            |                | 544           |               | 544           | 1 646          | 1 911          | 1 074          |
| <b>Totalt</b>           |                         | <b>1048</b>  | <b>63</b>      | <b>66 082</b> | <b>10 131</b> | <b>76 213</b> | <b>538 483</b> | <b>385 438</b> | <b>407 716</b> |

| <b>Fastighet</b>                   | <b>Anmärkning</b>                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Del av Stockrosen 1<br>Hagtornet 1 | Vårdbyggnad, ej åsatt taxeringsvärde<br>8 st nya bostadslägenheter ej ännu åsatt<br>taxeringsvärde. |
| Björnen 6                          | Obebyggd tomt                                                                                       |
| Holmared 1:77                      | Obebyggd tomt                                                                                       |
| Blidsberg 32:64                    | Barndaghemslokal, ej åsatt taxeringsvärde                                                           |

## FLERÅRSÖVERSIKT 2018-2014

| Belopp i tkr                 | 2018         | % av<br>intäkt | 2017          | % av<br>intäkt | 2016         | % av<br>intäkt | 2015         | % av<br>intäkt | 2014         | % av<br>intäkt |
|------------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Hyresintäkter                | 76 006       |                | 73 414        |                | 76 534       |                | 76 410       |                | 74 162       |                |
| Ekonomisk uthyrningsgrad     |              | 97,08%         |               | 96,46%         |              | 96,43%         |              | 95,97%         |              | 94,58%         |
| Hyresbortfall                | -2 217       | 2,92%          | -2 599        | 3,54%          | -2 734       | 3,57%          | -3 076       | 4,15%          | -4 022       | 5,42%          |
| Underhåll*                   | -17 071      | 22,46%         | -12 013       | 16,36%         | -11 481      | 15,00%         | -13 386      | 18,05%         | -14 222      | 19,18%         |
| Reparation*                  | -2 031       | 2,67%          | -836          | 1,14%          | -943         | 1,23%          | -991         | 1,34%          | -1 223       | 1,65%          |
| Administration/fastigh.förv. | -18 688      | 24,59%         | -18 832       | 25,65%         | -19 531      | 25,52%         | -17 365      | 23,41%         | -15 528      | 20,94%         |
| Uppvärmning                  | -6 956       | 9,15%          | -6 944        | 9,46%          | -7 704       | 10,07%         | -7 493       | 10,10%         | -8 163       | 11,01%         |
| Taxebundna kostnader         | -8 344       | 10,98%         | -7 643        | 10,41%         | -8 760       | 11,45%         | -8 483       | 11,44%         | -8 466       | 11,42%         |
| Hyresgästföreningen          | -166         | 0,22%          | -166          | 0,23%          | -206         | 0,27%          | -151         | 0,20%          | -223         | 0,30%          |
| Fastighetsskatt              | -1 181       | 1,55%          | -1 177        | 1,60%          | -1 286       | 1,68%          | -1 231       | 1,66%          | -1 165       | 1,57%          |
| Räntekostnad                 | -5 865       | 7,72%          | -5 804        | 7,91%          | -7 095       | 9,27%          | -8 533       | 11,51%         | -9 782       | 13,19%         |
| Avskrivningar                | -8 757       | 11,52%         | -8 604        | 11,72%         | -8 373       | 10,94%         | -9 096       | 12,26%         | -8 371       | 11,29%         |
| Nedskrivningar               | 0            | 0,00%          | -9 327        | 12,70%         | -370         | 0,48%          | 0            | 0,00%          | 0            | 0,00%          |
| Övriga kostnader             | -4 247       | 5,59%          | -3 315        | 4,52%          | -5 686       | 7,43%          | -2 707       | 3,65%          | -2 936       | 3,96%          |
| Övriga intäkter              | 7 858        | -10,34%        | 26 248        | -35,75%        | 5 608        | -7,33%         | 1 656        | -2,23%         | 1 748        | -2,36%         |
| Årets skatt                  | -1 937       | 2,55%          | 292           | -0,40%         | -1 757       | 2,30%          | -1 363       | 1,84%          | -529         | 0,71%          |
| <b>Årets resultat</b>        | <b>6 403</b> |                | <b>22 693</b> |                | <b>6 214</b> |                | <b>4 191</b> |                | <b>1 280</b> |                |
| Befolkningsutveckling        | 24 445       |                | 24 296        |                | 23 887       |                | 23 494       |                | 23 244       |                |
| Eget kapital                 | 130 524      |                | 124 121       |                | 101 956      |                | 95 214       |                | 91 023       |                |
| Soliditet                    | 30 %         |                | 29 %          |                | 24 %         |                | 19 %         |                | 20 %         |                |
| Antal lägenheter             | 1 048        |                | 1 052         |                | 1 040        |                | 1 155        |                | 1 123        |                |
| Antal lokaler                | 63           |                | 60            |                | 65           |                | 67           |                | 67           |                |
| Förvaltat yta                | 75 242       |                | 75 332        |                | 75 348       |                | 85 299       |                | 83 157       |                |
| Antal årsanställda           | 20           |                | 19            |                | 19           |                | 19           |                | 19           |                |

\*Egen personal har beaktats 2018 under kostnadsslagen reparation och underhåll med 1 209 tkr respektive 880 tkr. Tidigare år redovisat under fastighetsskötsel.



Gällstad, ny lekplats och grönyta



Vi är ISO 14001 Miljöcertifierade

STUBO AB

POSTADRESS Box 44, 523 21 ULRICEHAMN • BESÖKSADRESS Sturegatan 6

ORG NR 556528-9054 • HEMSIDA [www.stubo.se](http://www.stubo.se) • E-MAIL [info@stubo.se](mailto:info@stubo.se) • TELEFON 0321-53 16 50 • TELEFAX 0321-53 16 51