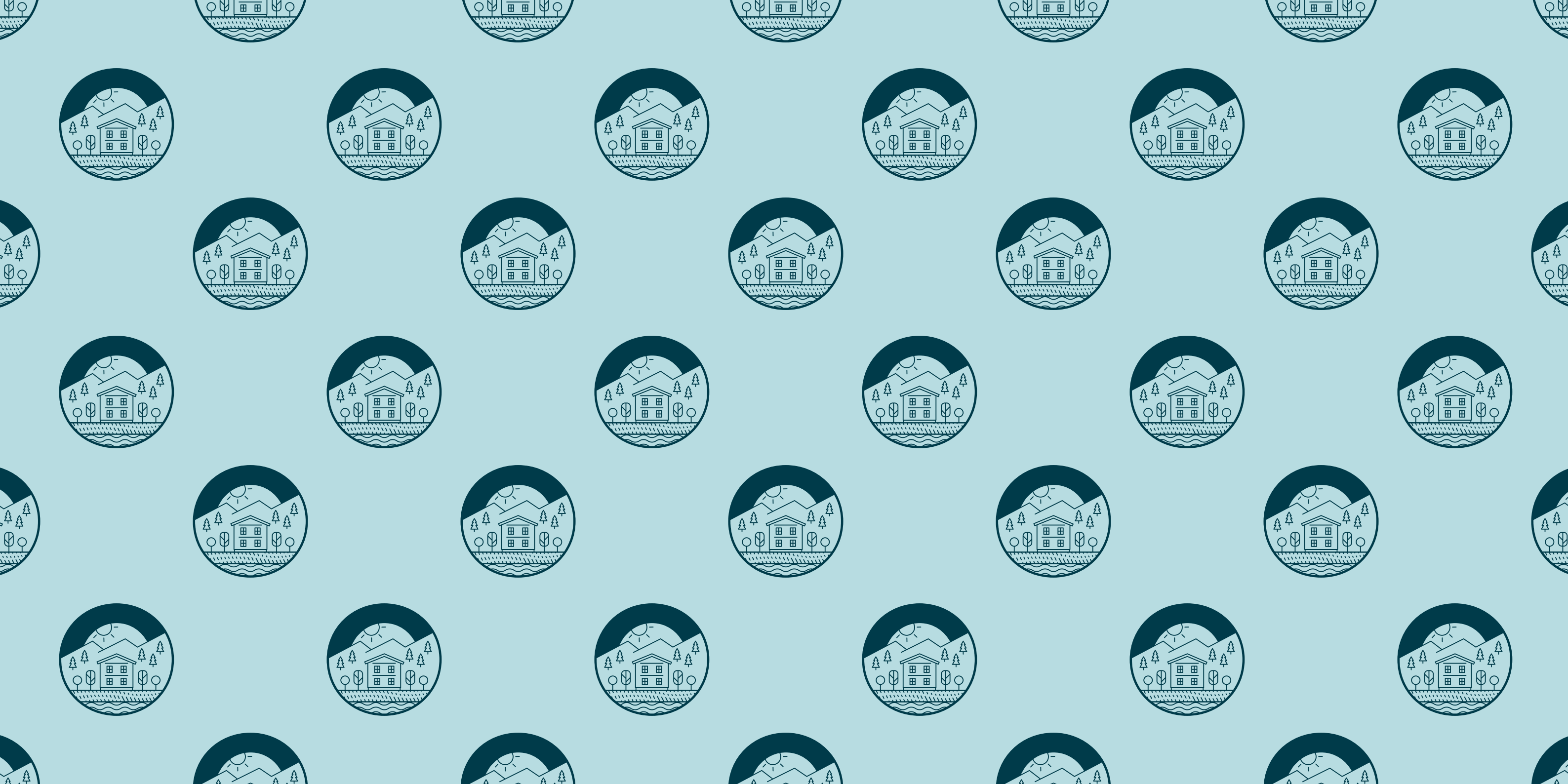




Års- och hållbarhetsberättelse
2018





Innehållsförteckning

Del 1: Inledning	Vi påverkar och vi ska påverka hållbart	2
	Ulricehamn är vår hemmaplan! Det här är Stubo	4
	Så här fördelar sig våra 1048 lägenheter i olika hyresnivåer	6
	Så här jobbar vi för samhällsutveckling och tillväxt	8
	VD Erica Waller om 2018	10
Del 2: Vi lever i en omvärld	Nära, vackert, rofyllt och tidlöst Ulricehamn – vår del av världen	14
	Ulricehamn växer och vill fortsätta att växa	16
Del 3: Vårt hållbarhetsarbete	Vad är hållbarhet?	20
	Hur påverkar vi hållbarheten i Ulricehamn och i världen?	22
	Miljöpåverkan i vår verksamhet	24
	Så här arbetar vi för att minska klimatavtrycket	26
	Klimat- och miljösmart nybyggnation med grön finansiering	30
	Att skapa förutsättningar för våra hyresgästers socialt hållbara liv	32
	Att utvecklas ekonomiskt och ansvarsfullt	42
	Samverkan skapar möjligheter	46
Del 4: Våra fastigheter – bostäder och lokaler	En variation av bostäder i en stor del av kommunen	48
	Vi bygger nytt på orter med samhällsservice och kommunikationer	50
	God förvaltning skapar trygghet och en fungerande vardag	56
Del 5: Ekonomi	Utdrag ur årsredovisningen 2018	58
	Flerårsöversikt 2018-2014	62
	Resultaträkning	64
	Balansräkning	66
	Förändringar i eget kapital	68
	Kassaflödesanalys	70
	Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	72
	Fastighetsförteckning	84
	Styrelse, revisorer och ledning	87

Del 1: Inledning

Vi påverkar och vi ska påverka hållbart

Ett bostadsbolag påverkar. Vi påverkar människor som bor hos oss, de som är våra grannar och alla de som arbetar hos oss. Vi påverkar jorden vi lever på, vattnet vi dricker och luften som vi andas.

Vi har med andra ord ett stort ansvar och vi tycker därför att det är rimligt och naturligt att vi berättar vad vi gör och hur vi arbetar för att vår positiva påverkan ska bli större och vår negativa påverkan mindre.

Vårt arbete med hållbarhetsfrågor är ett långsiktigt och ständigt pågående arbete med kontinuerliga förändringar och förbättringar i fokus. Världen förändras, kraven och förväntningarna förändras – vi förändras. Vi på Stubo har arbetat med miljöfrågor i många år och nu tar vi ytterligare kliv framåt: vi vässar vårt miljöarbete ännu mer genom att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ.

Den sociala hållbarheten är självklar för oss som ett kommunalt bostadsbolag men medvetenheten om vad vi gör och vad vi kan göra ska öka – hos oss själva och hos våra intressenter. Under 2018 har vi därför startat flera projekt.

När vi analyserar vårt miljöarbete och vårt arbete för social hållbarhet ser vi samband och utvecklingsmöjligheter liksom positiva ekonomiska effekter för våra bostadsområden och för oss som bolag. Utvecklingen går helt i linje

med utvecklingen av Ulricehamn och därför finns det inga tveksamheter om vår framtida inriktning: vi fortsätter arbetet med att ta fram strategier för en långsiktig ekologisk, social och ekonomiskt utveckling av bolaget.

Års- och hållbarhetsberättelsen beskriver detta arbete. Här finns siffror, staplar och diagram, men också en utblick mot omvärlden och hur vi ser på ansvaret att vara Ulricehamns kommunala bostadsbolag.

Informationen i års- och hållbarhetsberättelsen har inte granskats av tredje part, men vårt mål är att informationen kommer att uppfylla GRI Standards 2016* inom en treårsperiod.

*GRI (Global Reporting Initiative) har tagit fram riktlinjer, GRI Standards, för hur organisationers hållbarhetsarbete ska redovisas på ett jämförbart sätt.

Ulricehamn är vår *hemmaplan!* Det här är Stubo.

Det är våra engagerade medarbetare som är förutsättningen för all verksamhet och bolagets framgång. Därför har Stubo bland annat ett omfattande friskvårdsprogram där alla medarbetare erbjuds en undersökning inom hälsa, arbetsmiljö och livsstil, vilket resulterar i en personlig handlingsplan. Självklart har vi också friskvårdsbidrag för att stimulera våra medarbetare till motion och friskvård och inför influensasäsongen erbjuder vi alla att vaccinera sig.



KORTA FAKTA OM STUBO

Antal bostäder:

1048

(varav 60 vård-och omsorgslägenheter)

Antal lokaler:

63

Bostadsyta:

66 082 kvm (66 313 kvm 2017)

Lokalyta:

10 131 kvm (9 019 kvm 2017)

Antal fastigheter:

49

Vakansgrad:

1,74 % (2 % 2017)

Antal bostadssökande:

1412

Antal anställda:

22

Snitthyra per kvm:

1021 kr (996 kr 2017)

Underhållskostnader:

230 kr/kvm (160 kr/kvm 2017)

Fastigheternas marknadsvärde:

699 Mkr (688 Mkr 2017)

Soliditet:

30 % (29 % 2017)

Resultat före skatt:

8 Mkr (22 Mkr 2017)

Certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001

Medlem i Miljönätverket Sjuhärad

Medlem i CSR Västsverige

Medlem i Sol i Väst

Medlem i Allmännyttans Klimatinitiativ

Medlem i SABO

Så här fördelar sig *våra 1048 lägenheter* i olika hyresnivåer

KORTA FAKTA OM ULRICEHAMN

Befolkningsmängd i kommunen den 31 december 2018:

24 445 invånare

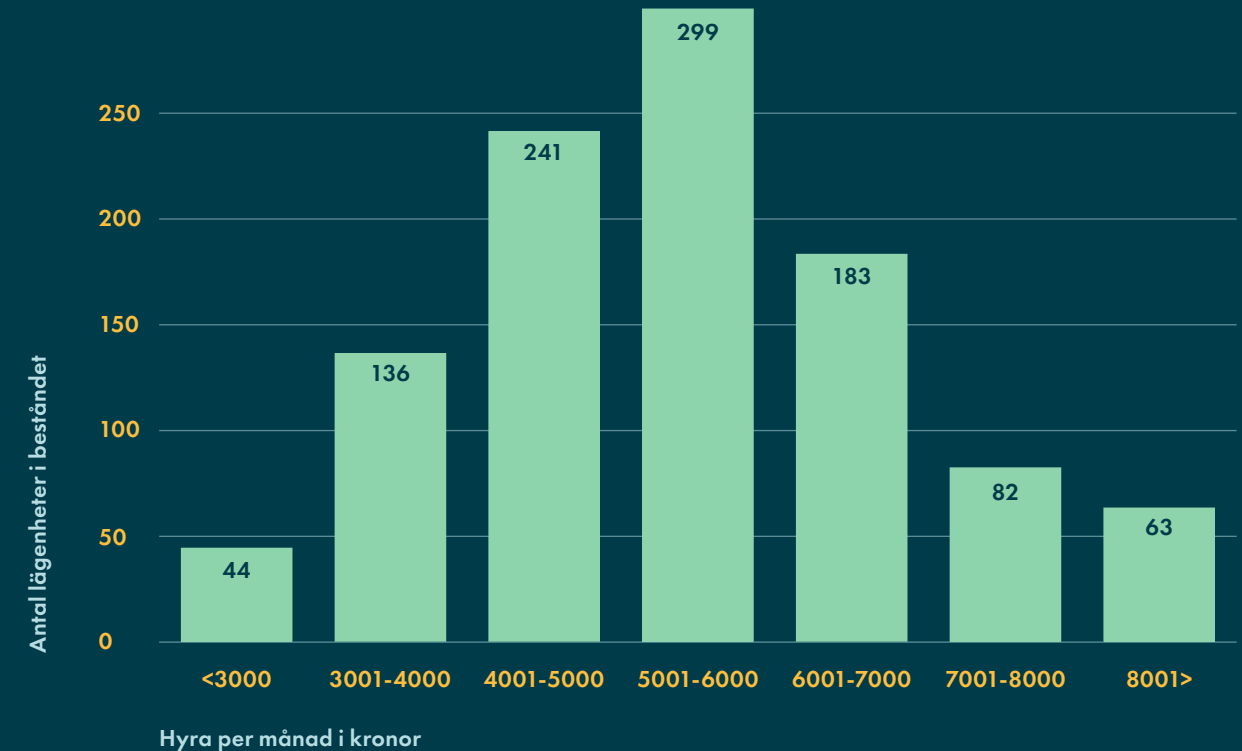
Totala antalet bostäder i kommunen (2018):

11 109

Totala antalet hyreslägenheter (2018):

3 508 varav 1048 är hyresrätter hos Stobo 2018

ANTAL BOSTÄDER
I OLIKA HYRESNIVÅER



Så här jobbar vi för samhällsutveckling och tillväxt



VÅRA TILLGÅNGAR

- Starkt fokus på hållbarhet i allt vi gör
- Ett varierat utbud av bostäder
- Individuell prägel: hyresgäster kan påverka utformningen av sin lägenhet
- En nära organisation: medarbetarna kan våra hus och områden och känner våra hyresgäster
- Väletablerat kvalitets- och miljöledningssystem med ISO 14001-certifiering
- Ett utvecklande och tätt samarbete med fyra andra bostadsolag i Miljönätverket Sjuhärad, 7-miljö

VÅRT ERBJUDANDE

- Attraktiva bostadsområden med hög trivsel, god social sammanhållning, liv och rörelse. Det ger mindre skadegörelse, färre brott och ökad trygghet
- Rent och snyggt i våra områden
- Boinflytande: våra hyresgäster är våra boendeexperter
- Medarbetare som levererar service i toppklass varje dag
- Stubo finns i fronten av hållbarhetsutvecklingen tack vare engagemang, kompetens och goda samarbeten



VD Erica Waller om 2018

Hållbara och *trivsamma bostads- områden bidrar till* samhällsutveckling

Ulricehamns kommun är vår hemmaplan och i våra hus finns Ulricehamnarnas liv.

Vi vill vara den bästa hyresvärden. Det har våra medarbetare uttalat och det är vårt fokus framåt. Det innebär att vi ska ligga i framkant av utvecklingen och pröva nya idéer i alla delar av vår verksamhet. Det kräver starkt engagemang i allt vi gör såväl internt som externt. Det innebär också att vi för en tät dialog med våra hyresgäster, med varandra och med andra intressenter samt samarbetspartners.

I år är första gången vi presenterar en integrerad års- och hållbarhetsredovisning, men vi har sedan många år ett aktivt miljöarbete och allt vi gör syftar till att skapa långsiktigt hållbara värden för det växande Ulricehamn och för dess invånare.

Fastighetsbranschen i Sverige står för 40 procent av energianvändningen och svarar även för betydande andelar av både koldioxidutsläpp och avfall i vårt land. Stubo är en stor fastighetsägare i Ulricehamn och vår positiva

påverkan är viktig. Vi arbetar målinriktat med energieffektivitet och besparingar i såväl våra befintliga hus som vid nyproduktion. Förnybara energikällor är en viktig del i långtidsplanen och idag har vi solceller på flera av våra tak.

SÅ VAD KAN VI PÅVERKA, OCH VAD KAN VI BIDRA MED?

Ett övergripande mål är att leverera attraktiva hyreslägenheter och bostadsområden med minsta möjliga ekologiska påverkan. Vi har därför fasat ut alla fossila bränslen i vårt fastighetsbestånd, vi bygger energieffektivt, sätter upp laddstolpar och installerar solceller. Vi byter ut befintlig belysning till mer energisnål ledbelysning och installerar självdoserande och miljövänligare tvättmaskiner.

Våra hyresgäster ska kunna påverka sin vardag genom att vara delaktiga i sitt område, sin fastighet och i sin lägenhet. Vi ser detta som en central del i den sociala hållbarheten. En viktig faktor för välmående är rena, trygga och trivsamma områden med liv och rörelse och god social sammanhållning. Vi ser därför till att det alltid är rent och välordnat såväl i som utanför våra fastigheter. Vi har uppfört nya grill- och lekplatser, vi har boendemöten och trygghetsvandringar och vi medverkar tillsammans med Ulricehamns kommun och Migrationsverket i Boskolan. Som del i att öka den sociala sammanhållningen har vi på bostadsområdet

Karlslätt startat projektet *Sköna gröna Karlslätt*. Projektet syftar till att skapa en tryggare och bättre utemiljö för våra hyresgäster där de själva kan vara med och påverka.

I våra hyresgästmätningar ger frågorna om upplevd trygghet höga betyg, och vi vill säkerställa att trivsel och trygghet fortsatt ska vara tätt förknippat med att bo hos Stubo.

NÅGRA YTTERLIGARE EXEMPEL PÅ RESULTAT FRÅN 2018

- 19 nya lägenheter färdigställdes i områdena Gällstad, Hökerum och i Ulricehamn.
- Tack vare överskottet från fyra fastighetsförsäljningar under året kunde vi utöka det planerade underhållet av våra fastigheter från budgeterade 12 MKR till 17 MKR.
- Stubos andra solcellsanläggning driftsattes i september, och vi har nu en total årlig kapacitet på 90 MWh.
- För att öka tryggheten har vi installerat elektroniska passagesystem, förbättrat belysningen och tagit bort buskar och träd.
- Vi har tagit fram en ny sponsringspolicy och en ny uthyrningspolicy. Vår sponsringspolicy fokuserar på projekt som gynnar våra hyresgäster och bostadsområden.

- Den nya hemsidan, som vi driftsatte under sommaren, ger tydligare och mer information till såväl nuvarande som blivande hyresgäster.
- Vi har anslutit oss till Allmännyttans klimatinitiativ.

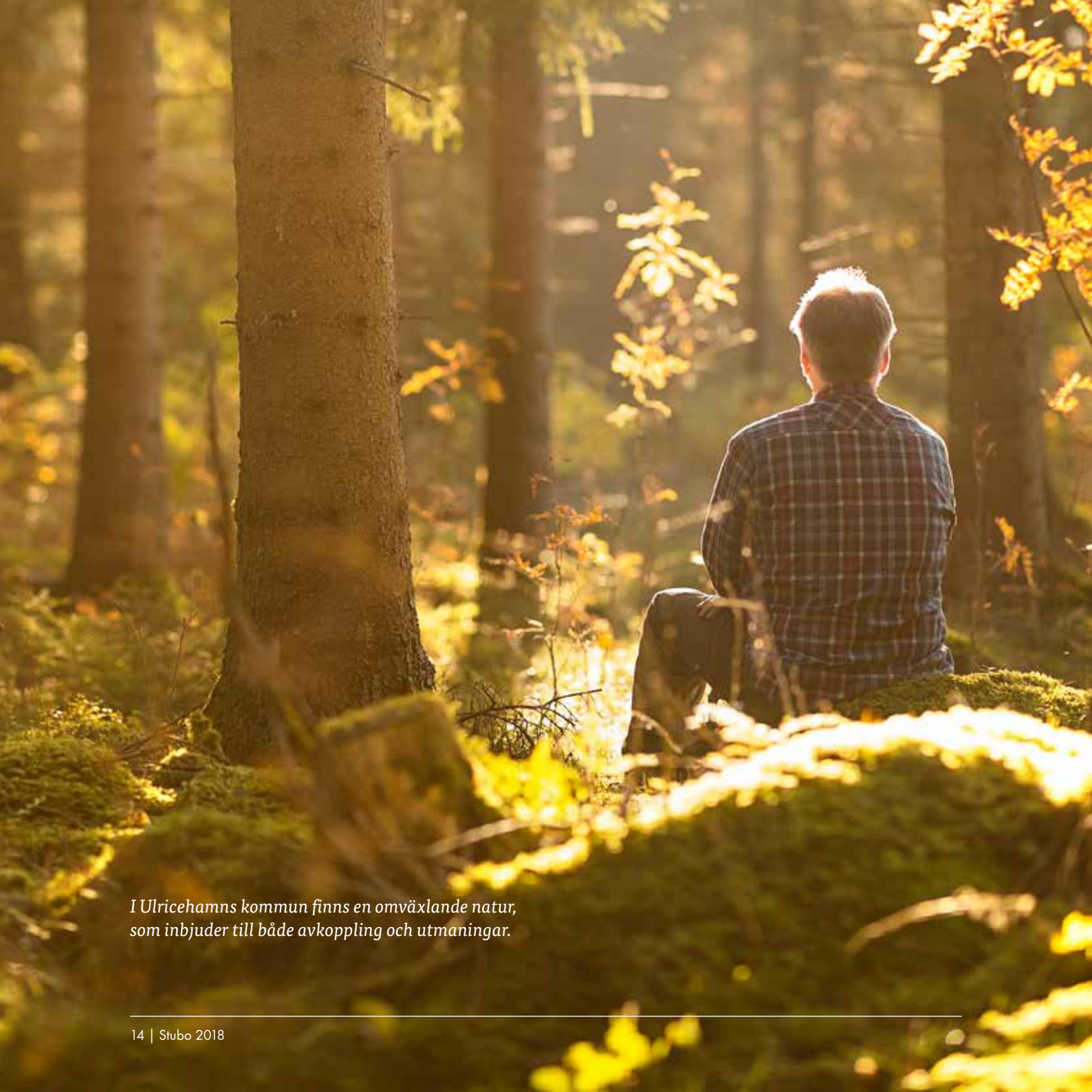
ARBETET HAR BARA BÖRJAT!

Vi kommer att bygga nytt liksom bygga om och förädla våra fastigheter – allt inom ramen för vår plan. Vi kommer fortsatt också fokusera på trivsel och trygghet, och att det åtgärder vi gör i fastigheterna ska vara värdeskapande och hållbara.

Tack vare hårt arbete och engagerade medarbetare blev även 2018 ett mycket framgångsrikt år för Stubo AB. Nu ser jag fram emot ett spännande 2019 med nya projekt för en fortsatt hållbar utveckling.

Erica Waller
VD





I Ulricehamns kommun finns en omväxlande natur, som inbjuder till både avkoppling och utmaningar.

Del 2: Vi lever i en omvärld

Nära, vackert, rofyllt och tidlöst

Ulricehamn – *vår del av världen*

Ulricehamn ligger på sluttningen vid Ätrons utlopp i Åsunden. Med 36 km till Borås, 101 km till Göteborg och 49 km till Jönköping har vi nära till allt. Om man nu måste åka härifrån. För allt fler hittar hit – både besökare och nya kommuninvånare.

I Ulricehamn finns det mesta: en vacker stadskärna med anor från medeltiden, fantastisk natur med sjöar och vackra vandrings- och cykelleder. På vintern åker vi skidor (både vi amatörer och världsstjärnorna i World Cup). Naturen är om-

växlande, kuperad, frodig, vild och vacker. Här kan man koppla av – eller utmana sig själv på till exempel Lassalyckans träningsanläggning.



Ulricehamn *växer och vill* fortsätta att växa

Många vill bo i Ulricehamn och kommunen har en kraftig befolkningstillväxt. I december 2018 bodde 24 445 invånare här och det finns en stor potential att växa ytterligare. Det här kräver infrastruktur, skolor, förskolor och bostäder. Stubo är en viktig del i kommunens tillväxtstrategi genom att vi levererar attraktiva och hållbara bostäder och områden för människor att bo och trivas i.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR I HELA VÄRLDEN

Jorden har blivit varmare och blötare med högre medeltemperatur, fler värmeböljor, mer regn, stigande havsnivåer och mer extremväder. Det påverkar även oss i Ulricehamn. Och det är inte en fråga som vi kan skjuta framför oss till våra barn och barnbarn att lösa. Därför måste vi arbeta lokalt med att minska klimatpåverkan.

Vi på Stubo är beredda att göra vår del.

STRÄNGARE KRAV OCH STRÄNGARE LAGSTIFTNING NATIONELLT OCH GLOBALT

Fastighetsbranschen står för en betydande andel av energianvändningen i Sverige, cirka 40 procent, liksom en tredjedel av växthusgasutsläppen. Läger man till transporter, både vad gäller energianvändning och koldioxidutsläpp, kan man konstatera att det finns en stor förbättringspotential.

Internationellt finns en rörelse mot att byggnader, stadsdelar och hela städer ska vara självförsörjande på energi. FN och EU verkar i denna riktning liksom enskilda länder, Sverige inte minst. Det ställer krav på samhällsplanerare och på oss i branschen att skapa förutsättningar för förnybara energikällor när nya fastigheter och

bostadsområden planeras. Strängare byggregler gör att nya byggnader redan idag har nära noll i energianvändning.

AVTAL OCH INITIATIV SOM VERKAR FÖR ÖKAD HÅLLBARHET

FN och Parisavtalet: temperaturökning under 2 grader

I december 2015 enades världens länder om ett nytt klimatavtal, det som brukar kallas Parisavtalet. Syftet är att minska utsläppen av växthusgaser med målet om att jordens temperaturökning ska hålla sig under 2 grader – helst ska den stanna vid 1,5 grad. För att lyckas med målet behöver alla anstränga sig – även vi som kommunalt bostadsbolag i Ulricehamn.

AGENDA 2030: FN:S 17 GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala



mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling. Agenda 2030 tydliggör att hållbar utveckling är avgörande för vår gemensamma framtid och att alla tre dimensionerna av hållbar utveckling (den ekonomiska, den miljömässiga och den sociala) måste samverka.

Sverige har höga ambitioner för att genomföra Agenda 2030 och uppfylla de 17 globala målen. Ett av målen är att Sverige ska bli världens första fossilfria välfärdsland. Senast 2045 ska Sverige inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären. Därefter ska utsläppen vara negativa. År 2030 ska utsläppen från bland annat bostadssektorn vara minst 63 procent lägre än utsläppen 1990, och minst 75 procent lägre år 2040. Dessa utsläpp ingår inte i EU:s system för handel med utsläppsätter.

Sverige ska också vara en internationell förebild när det gäller ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. De höga ambitionerna kräver allas delaktighet.

FN:s Agenda 2030 lyfter fram 17 globala mål för hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete berör främst tio av dessa: mål 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15 och 16.

ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV SABO
Hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ med målet att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.

Allmännyttans klimatinitiativ är ett gemensamt upprop från SABO:s medlemmar, för att minska utsläppen av växthusgaser. Målen är ambitiösa, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte är viktiga verktyg. Genom att hjälpa varandra går omställningen snabbare än om var och en arbetar för sig.

STUBO – EN DEL AV VÄRLDEN OCH AV KLIMATINITIATIVET
Vi har under många år haft ett aktivt miljöarbete i samverkan med Miljönätverket Sjuhärad, 7-Miljö. Sedan 2018 är vi också en del av Allmännyttans klimatinitiativ. Vi arbetar redan i linje med de hållbarhetsmål som finns i Agenda 2030, och genom medlemskapet i Allmännyttans klimatinitiativ gör vi det ännu tydligare för oss själva och för våra intressenter. Läs mer om vårt arbete på sidan 24 och framåt.



Del 3: Vårt hållbarhetsarbete

Vad är hållbarhet?

Hållbar utveckling är ett begrepp som de flesta av oss känner igen. Många vet att det brukar omfatta ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet – liksom att det hänger ihop med den samhällsutveckling som vi önskar. Men sen då?

Bruntlandkommissionens rapport "Vår gemensamma framtid" från 1987 gjorde begreppet känt:

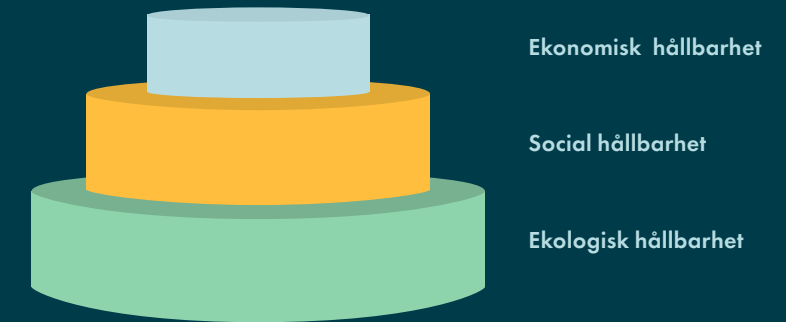
Hållbar utveckling är en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgoda sina behov.

Hållbar utveckling kan också beskrivas i en hierarki där ekologisk hållbarhet är fundamental och en förutsättning för både social och ekonomisk

hållbarhet. Även dessa två är beroende av varandra med den sociala hållbarheten som grund för att en ekonomisk hållbarhet ska vara möjlig.



HÅLLBARHETSMODELL



EKOLOGISK HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet handlar om jordens ekosystem: klimatet, luft, vatten, jord och artrikedomen bland djur och växter. När vi producerar varor och tjänster måste vi säkerställa ekosystemens bärförmåga, dvs. naturen måste hinna återskapa uttagna resurser så att kommande generationer kan leva sitt liv på jorden. Vi arbetar löpande med att minska vår miljöbelastning. Det gör vi genom att ständigt analysera alla delar av våra verksamhet, värdera och ta fram alternativ.

SOCIAL HÅLLBARHET

Social hållbarhet handlar om individens behov och välbefinnande, rättvisa och rättigheter. Vad det innebär i praktiken varierar beroende på vilket sammanhang man befinner sig i. För Stubos

del är det förstås hyresgästerna som är i fokus. Vi vill att våra hyresgäster ska känna sig delaktiga i sitt boende, må bra, känna till sina rättigheter och kunna påverka – både lägenheten och området som de bor i.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Begreppet ekonomi kommer från grekiskans "läran om hushållning av knappa resurser". Definitionen är intressant ur ett hållbarhetsperspektiv. Ekonomisk hållbarhet brukar ofta beskrivas som en ekonomisk utveckling som inte påverkar den ekologiska eller sociala hållbarheten negativt. Det är en avgörande balansgång och som bostadsbolag ser vi tydliga kopplingar mellan de tre hållbarhetsbegreppen i vår vardag.



Hur påverkar *vi hållbarheten i Ulricehamn* och i världen?

Hållbar utveckling syftar till att människan ska kunna leva på jorden med dess begränsade resurser. Och precis som vi lever på jorden idag ska våra barn, barnbarn och barnbarnsbarn kunna leva sina liv här.

Som kommunalt bolag påverkar vi i hög grad den ekologiska och sociala hållbarheten i våra bostadsområden men också i Ulricehamn i stort. Vårt agerande och vårt förhållningssätt för den sociala hållbarheten i våra bostadsområden inverkar på förutsättningarna för våra hyresgäster att kunna leva ett socialt hållbart liv. Vi har ett särskilt ansvar, som också till viss del påverkar

de människor som är grannar med våra områden. Vårt ekologiska fotavtryck sträcker sig väsentligt längre än våra bostadsområden – det påverkar nationellt och globalt.

Vår ekonomiska utveckling tar avstamp i de förutsättningar som den ekologiska och sociala hållbarheten ger. För oss som kommunalt bolag är det naturligt: vi finns till för kommunmedborgarna idag och i framtiden. Det säkerställer vi genom en långsiktig och hållbar utveckling av bolaget och en ekonomi i balans.

Miljöpåverkan i vår verksamhet

Verksamheten i Stubo påverkar miljön främst inom följande områden:

- **Energianvändning**
Uppvärmning, tappvarmvatten, el för fastighetsdrift, transporter.
- **Vatten och avlopp**
Förbrukning av rent vatten, utsläpp av spillvatten.
- **Avfall**
Hushållsavfall från hyresgästerna, avfall från företagets verksamhet.
- **Kemikaliehantering**
Inköp, användning, förvaring m.m.
- **Transporter och motorredskap för skötsel av utemiljöer**
Främst förbrukning av fossila drivmedel.

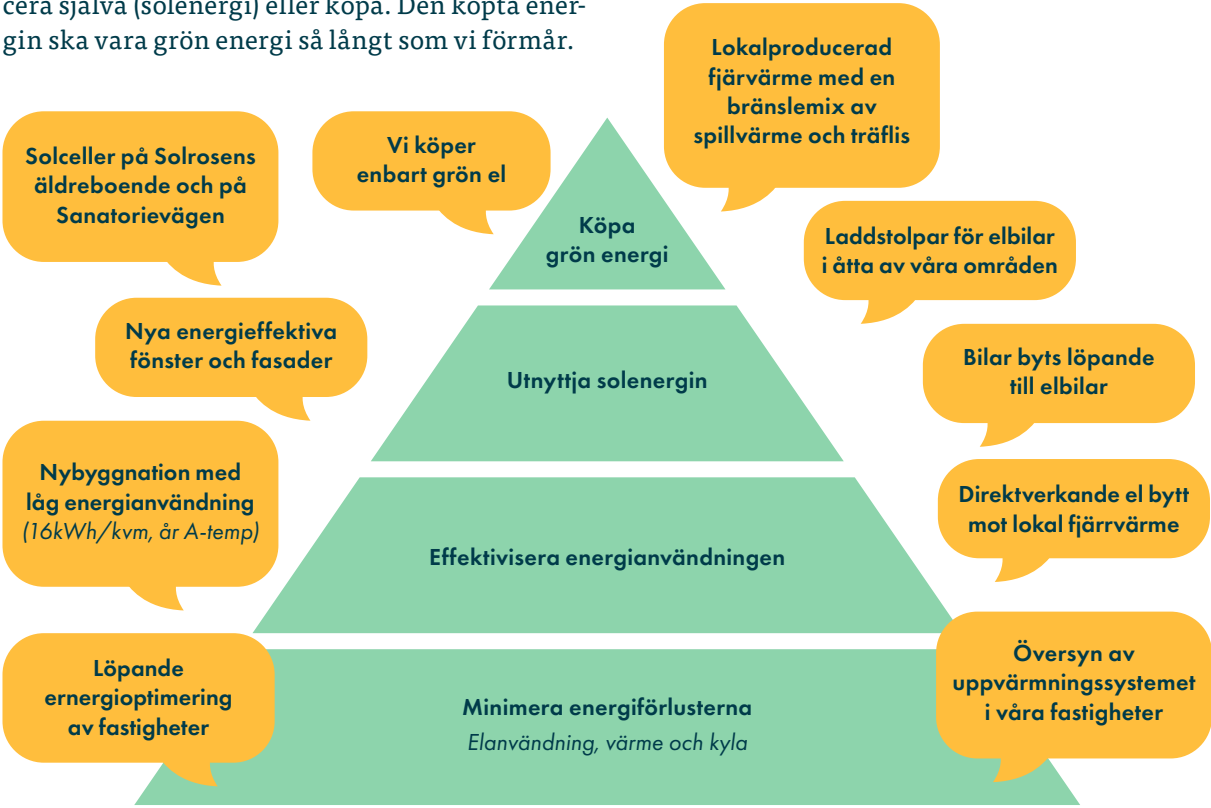
- **Inomhusmiljö**
Buller, fukt, mögel, radon etc.
- **Projekt och entreprenader**
Nybyggnation, renovering, rivning, transporter i samband med detta, energianvändning i byggbodar etc.

En miljöpåverkande faktor som vi inte kan styra men däremot försöka påverka, är våra hyresgäster. De har tillsammans en stor påverkan på miljön genom sitt boende och sina livsstilar.

ENERGITRIANGELN – VÅR ARBETSORDNING

För att minimera energianvändningen utgår vårt arbete från energitriangeln, där det primära arbetet handlar om att minimera energiförlusterna och effektivisera energianvändningen. Den energi som vi behöver ska vi endera producera själva (solenergi) eller köpa. Den köpta energin ska vara grön energi så långt som vi förmår.

Genom att minimera förlusterna och effektivisera användningen minskar vi löpande vår energianvändning och genom att bygga ut våra solcellsanläggningar minskar vi behovet av köpt energi.



Energitriangeln visar i vilken ordning man arbetar och var de stora insatserna behöver göras, för att maximera den positiva effekten på miljön. Vi har energitriangeln som en utgångspunkt i vårt arbete.

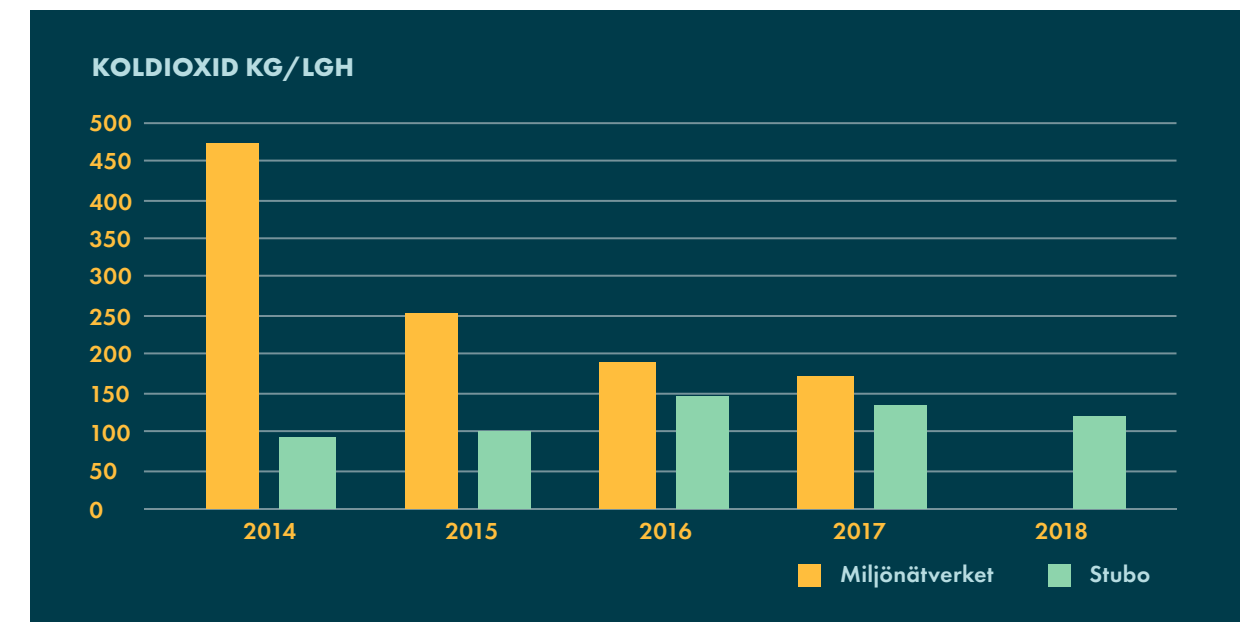
Så här arbetar vi för att minska klimatavtrycket

Miljöaspekter handlar om hur företagets aktiviteter påverkar luften, marken, vattnet, växtlighet och djur liksom samspelet mellan natur och människa. En av Stubos mest betydande miljöaspekter är utsläpp av klimatgaser.

Stubo har fasat ut all oljeeldning. Idag använder vi i huvudsak fjärrvärme som produceras av bl a Ulricehamns Energi. Deras bränslemix består till två tredjedelar av spillvärme och till en tredjedel av eldning av träflis.

Det medför att klimatpåverkan från fjärrvärmen är försumbar.

I många av de fastigheter som inte har fjärrvärme använder vi oss av bergvärme och värmepumpar. Energin till värmepumparna kommer från grön el och de fåtal fastigheter som har direktverkande el försörjs även de med grön el – Stubo köper enbart grön el. Det innebär att Stubos totala värmeproduktion är fossilfri.

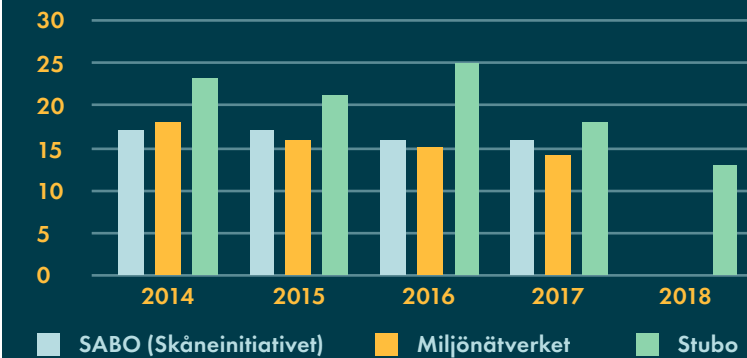


Stubo har ersatt all oljeeldning med fossilfri fjärrvärme och grön el, vilket ger låga utsläpp av koldioxid.

UNDERHÅLL OCH FÖRVALTNING – EXEMPEL PÅ GRÖNA INSATSER

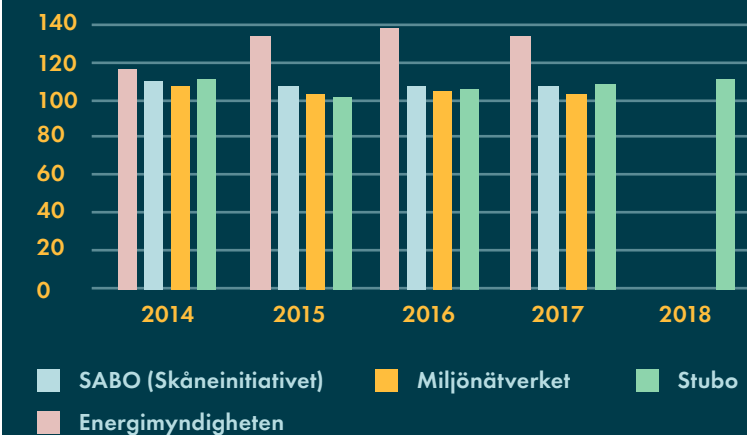
- Vi ser över uppvärmningssystemet i alla våra fastigheter. På Prästgårdsliden har vi bytt direktverkande el mot lokalproducerad fjärrvärme.
- Fjärrvärmen är lokalproducerad med en klimatvänlig bränslemix.
- Vi byter till energieffektiva fasader och fönster på flera av våra fastigheter, t ex Solrosen.
- Vi gör löpande energioptimeringar av fastigheterna.
- Vi har idag två solcellsanläggningar. Årsproduktionen beräknas till drygt 90 MWh. Solelen används främst i verksamheten som fastighetsel.
- Den energi som vi behöver köpa är grön.
- Vi har satt upp laddstolpar för elbilar i åtta av våra områden.
- En elbil är införskaffad och vårt mål är att på sikt konvertera till en fossilfri fordonsflotta.
- Ogräsbekämpning gör vi med hetvatten.
- Vi byter löpande ut våra tvättmaskiner till energieffektiva maskiner med automatisk dosering.
- Alla nyanställda får en utbildning i miljökunskap.
- Vi är certifierade enligt ISO 14001.

FASTIGHETSEL kWh/m²



2018 hade vi 30 byggnader med värmepump och 20 stycken som värmdes med direktverkande el. Trots detta lyckades vi sänka användningen av fastighetsel ytterligare jämfört med 2017. Stubo använder enbart grön el.

ENERGIANVÄNDNING kWh/m² år A_{temp} exklusive fastighetsel



Den totala energianvändningen per kvadratmeter har stigit något sedan 2016, bland annat på grund av att några fastigheter med låg energianvändning avyttrades under 2016.



Klimat- och *miljösmart* *nybyggnation med* grön finansiering

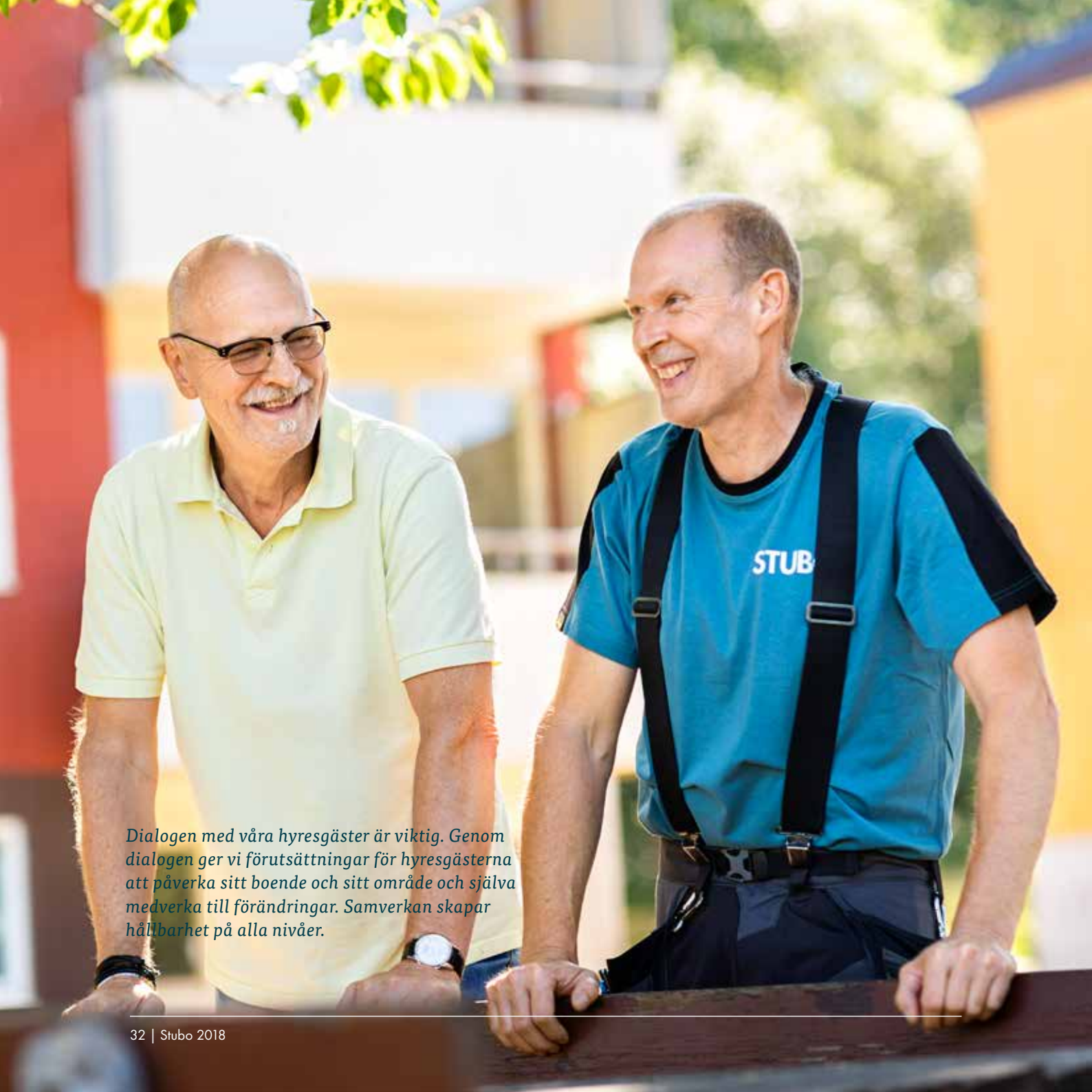
När vi byggde nytt på Sanatorievägen hade vi hållbarheten i fokus och valde modulbyggd i trä. Modulerna tillverkas inomhus på fabriker i Sverige. Det skapar arbetstillfällen inom landet och kortar transporterna. Trä är dessutom ett helt förnybart och klimatneutralt material, som bidrar till lägre koldioxidutsläpp.

En annan viktig faktor är de kortade byggtiderna på plats: trähusen levereras i moduler vilket innebär att tiden för att uppföra byggnaden kortas. Det ger mindre störningar för de boende i området och tidsspannet då byggnaderna utsätts för kyla och blöta blir kortare. Fabrikstillverkning av modulerna innebär också att man kan säkerställa

en god kvalitetssäkring under produktionen.

Energianvändningen i de nya husen på Sanatorievägen beräknas till 16 kWh/kvm och år – långt under Boverkets gränsvärden. Energimixen består av bergvärme som drivs av grön el och egen producerade el från solceller.

Kommuninvests Miljökommitté har granskat projektet och beviljat Stubo gröna lån för de nybyggda husen – det första projektet i Ulricehamns kommun som godkänts för grön finansiering.



Dialogen med våra hyresgäster är viktig. Genom dialogen ger vi förutsättningar för hyresgästerna att påverka sitt boende och sitt område och själva medverka till förändringar. Samverkan skapar hållbarhet på alla nivåer.

Social hållbarhet

Att skapa förutsättningar för våra hyresgästers socialt hållbara liv

- Stubo är ett kommunalt bostadsbolag
- Vi har ett självklart samhällsansvar
- Ulricehamn är vår hemmaplan

Det är tre givna utgångspunkter när vi ser på vår roll som aktör för social hållbarhet, för integration och trygghet. Genom att skapa bra bostäder och bra boenden för våra hyresgäster bidrar vi till en grundtrygghet. Är man trygg har man en plattform att utvecklas

från som människa och kan därigenom bidra till samhällets välbefinnande och tillväxt.

MÖTESPLATSER PÅ GÅRDARNA BIDRAR TILL TRYGGHET OCH TRIVSEL

Vi tror att positiva möten mellan människor skapar social tillit, vilket i sin tur ökar trivselen och tryggheten i våra områden. Därför behöver vi skapa möjligheter för människor att träffas. Utemiljön är en viktig trygghetsfaktor och vi har därför gjort insatser under året för att våra gårdar ska bli naturliga och intresseväckande mötesplatser för

olika typer av aktiviteter för alla i alla åldrar.

Under 2018 har vi förbättrat utemiljöerna på bland annat Hemrydsgatan i Ulricehamn, Villavägen i Marbäck, Langes väg och Biblioteksgatan i Gällstad. Läs mer om dessa projekt och ytterligare några på sidorna 52-54.

SKÖNA GRÖNA KARLSLÄTT: MÖTESPLATSER FÖR ÖKAD SOCIAL SAMMANHÅLLNING

Området Karlslätt har en stor och outnyttjad potential med stora gröna ytor. I samarbete med Hyresgästföreningen, intresserade hyresgäster och med stöd av Boverket har vi under 2018 startat projektet Sköna gröna Karlslätt för att förbättra och berika utemiljön. Projektets innehåll utvecklas genom möten och dialog med de boende, representanter från Hyresgästföreningen, en arkitekt och tillsammans med oss i Stubo. Vi vill öppna upp området för umgänge över åldrar, mellan grannar och skapa spontana aktiviteter som innehåller rörelse och vistelse utomhus.

Syftet med projektet är att öka trivseln och tryggheten i området, öka livskvaliteten och den sociala gemenskapen och därmed attraktiviteten i området. Vi tror på mötesplatser som välkomnar människor att umgås och aktivera sig. Mötesplatserna ska kombinera odlingsytor, grill- och fikaplatser med lekplatser och aktivitetsyta.

Under året har vi också genomfört en trygghetsvandring på Karlslätt. Det resulterade i förbättringar i belysningarna i utemiljöer och trappuppgångar. Vi har också installerat elektroniska passersystem.

Arbetet med trygga utemiljöer är i en tidig fas och vi kommer att fortsätta med insatserna under de kommande åren.

En tidig skiss efter de inledande diskussionerna i projektet Sköna gröna Karlslätt.



En tidig skiss efter de inledande diskussionerna i projektet Sköna gröna Karlslätt.

VI UNDERHÅLLER I SAMVERKAN

En viktig faktor i arbetet för social hållbarhet är vår strategi för lägenhetsunderhåll. Med utgångspunkt i lägenhetens förutsättningar och möjligheter liksom i hyresgästens behov, tar vi fram en plan för den individuella lägenheten. Hyresgästen kan också göra tillval. Resultatet blir olika standardnivåer i en och samma fastighet och därmed olika hyresnivåer. Detta ger en bredd av valmöjligheter för hyresgästerna.

Vår strategi ökar integrationen och minskar de sociala klyftorna genom att människor med olika inkomster eller preferenser om vad man vill lägga sina pengar på kan bo i samma fastighet.

En annan positiv uppsida på detta arbetssätt är varsamheten om resurser – vi river inte ut ett äldre, men fungerande kök om hyresgästen önskar att ha det kvar.

Läs mer om våra konkreta underhållsinsatser under 2018 på sidorna 52 och framåt.

ARBETE BIDRAR TILL INTEGRATION

– VI ERBJUDER ARBETE

Arbete och egen inkomst stärker människor, det vet vi. Vi på Stubo har tagit fasta på detta och erbjuder regelbundet arbetstillfällen för unga, t ex PRAO-platser för elever från grundskolan, lärlingsplatser och praktikarbete för gymnasieelever och praktikarbete och examensarbeten för högskolestudenter. Vi har också personer hos oss

från Arbetsförmedlingen som behöver arbetsträning och vi erbjuder arbete för språkpraktikanter. Tre av våra anställda har kommit i kontakt med Stubo genom olika former av praktik.

Totalt har vi under 2018 erbjudit 14 personer, varav flertalet ungdomar eller unga vuxna, tillfälligt arbete eller praktik hos oss.

EXEMPEL PÅ VÅRT SOCIALA ANSVAR

2018 gav vi inga julgåvor till våra hyresgäster. Istället fick alla medarbetare rösta fram en välgörenhetsorganisation som får ett ekonomiskt bidrag som julklapp. Årets julgåva gick till Barndiabetesfonden.

Med 40 års *goda erfarenheter* av Stubo

Gunnar Rohdin plockar fram sitt första hyreskontrakt hos Stubo från 1 december 1979 (fast då var namnet Stiftelsen Ulricehamnsbostäder).

– Jag har haft flera olika lägenheter, berättar Gunnar, och har så många minnen härifrån att jag skulle kunna skriva en bok.

Sedan 2010 har han och Lena Hedenborn en fyra på översta våningen, högst upp på Karlslätt. Paret tyckte att Gunnars trea skulle bli för liten när hans barn och barnbarn kom på besök.

HUR TYCKER NI ATT DET ÄR ATT BO HÄR I OMRÅDET?

– Jättebra! Det är så lugnt – speciellt efter trygghetsvandringen, när Stubo förbättrade belysningen. Det har gjort stor skillnad när man kommer hem på kvällarna, konstaterar Lena. Gunnar berättar om naturen precis intill.

– Vi har rådjur som tittar fram under dagarna och ibland en älg som kommer och äter ekollon. En annan gång kom en tjädertupp. Det är verkligen pittoreskt.

VAD TYCKER NI ÄR DET BÄSTA MED ERT BOENDE? OCH VAD KAN BLI BÄTTRE?

– Lägenheten och läget! Vi gillar att bo högt. Hur det blir med trapporna när vi blir gamla får lösa sig, säger Lena och skrattar. Standarden på lägenheten tycker de också om, och att lägenheten känns så välplanerad.

– Och den röda fondväggen här i köket, den skulle jag bara ha, utbrister Lena.

MEN FASADERNA VILL GUNNAR GÄRNA BYTA UT.

– Om en regering kunde ge bidrag till sådant kunde vi bli av med eternitplattorna!

– Jag kan tycka att vissa hus är lite sjabbiga, inflikar Lena, men vi har också haft besökare som tycker att färgerna är häftiga.

HUR TYCKER NI ATT STUBO ÄR SOM HYRESVÄRD?

– Man får nog leta länge om man ska hitta någon som är så tillmötesgående och bra som Stubo. Mina föräldrar flyttade också hit när de blev äldre, säger Gunnar men konstaterar att man ibland behöver ha lite tålamod efter en felanmälan.

– Det är ju svårt att hinna med när man ska sköta tusen lägenheter!

Lena berömmar fastighetsskötaren.

– Han är på alerten och vi har bra snöskottning.

Gunnar och Lena uppskattar de pågående förändringarna i området. Inte minst nycklarna som ersatts med taggar.

– Det skapar en otrolig trygghet!



Familjen *som vägrade* släppa Stubo

Hos familjen Al-Tanib/Abo-Jidah på Karlslätt serveras starkt kardemumma- doftande kaffe i små koppar med lock och en gudomlig chokladkaka. Här bor Lama Abo-Jidah med sin man Walid och tonårs- barnen Maria och Ahmed Al-Tanib.

HUR TYCKER NI ATT DET ÄR ATT BO HÄR PÅ KARLSLÄTT?

– Vi trivs jättebra här! Förut bodde vi i en mindre lägenhet hos Stubo men fick ett erbjudande om en större lägenhet hos en annan hyresvärd. Men jag tänkte, nej, vi kan inte släppa Stubo, säger Lama, och berättar om hur nöjda de blev när de fick sin fyra hos Stubo.
– Här är jättebra ordning, fina lägenheter och bra utnyttjad yta.
– Allt är bra här, tillägger Ahmed, grannarna är bra och här är lugnt och skönt.

VAD TYCKER NI ÄR DET BÄSTA MED ERT BOENDE?

– Själva området, säger Ahmed, alla är schyssta och vi har lekplats, tennisplan och det är nära till fotbollsplan – området är perfekt!

ÄR DET NÅGOT NI SKULLE VILJA FÖRÄNDRA I OMRÅDET?

– Jag önskar att det fanns ett litet gym, det behöver inte vara så stort, men ha en cykel och ett löpband. Det skulle vara värt att betala lite extra för det, säger Lama som besökt en lägenhetsfastighet i Chile där varje lägenhetsplan hade eget gym med bastu.

HUR TYCKER NI ATT STUBO ÄR SOM HYRESVÄRD?

– Jag tycker att Stubo är bra! De städar alltid, håller rent när löven eller snö faller. Stubo har väldigt bra ordning. Och vi gillar det där med att samla

poäng och en få chans till en ny lägenhet. Här är alla välkomna.

– Och så har Stubo gjort iordning lekplatsen och vi har fått taggar istället för nycklar – det känns tryggt!



Elin trivs i sin *mysiga etta*

Elin Ljungquist är 19 år och jobbar som undersköterska på neonatalavdelningen på Södra Älvsborgs sjukhus i Borås. Bara några veckor efter studenten flyttade hon in i sin etta på 38 kvadratmeter på Solrosvägen. – Jag stod bara i bostadskö i ett halvår, så det gick fort.

Att flytta hemifrån kändes lite konstigt i början, berättar Elin, men hon tycker att det är skönt att ha sitt eget och få rå sig själv. – Jag trivs! Grannarna är bra, det är blandade åldrar och det är en bra stämning i huset.

En annan trivsselfaktor är förskolan i huset där hon bor – det blir liv och rörelse i området på dagtid.

VAD TYCKER DU ÄR DET BÄSTA MED DITT BOENDE? OCH VAD KAN BLI BÄTTRE?

– Åh, det är mysigt och lägenheten är mycket rymligare än jag tyckte, när jag var här och tittade. Men det är väldigt svårt att få parkering

– det kan bli bättre. När jag jobbar kväll och kommer hem klockan elva är det hopplöst att hitta en plats.

HUR TYCKER DU ATT STUBO ÄR SOM HYRESVÄRD?

– När jag började söka efter lägenhet pratade jag med mina vänner som sa att Stubo var väldigt bra. Det var därför jag ställde mig i bostadskö här och jag har inget att klaga på. Om det är någonting så löser man det. Jag passar min gudson på två år ganska ofta och när jag ville ha ett barnlås till balkongdörren tog det bara två dagar innan jag fick det.

– Jag är väldigt nöjd med mitt val och tror att jag kommer bo kvar här ett tag. Eventuellt söker jag mig till en tvåa så småningom.



Att utvecklas ekonomiskt och ansvarsfullt

Vi har tidigare nämnt ursprunget till begreppet ekonomi: "läran om hus-hållning av knappa resurser". Det är en viktig kompass för oss som kommunalt bolag. Vår uppgift är att säkerställa bostäder i kommunen och långsiktigt ansvara för att vi har god ekonomi i bolaget. Det gör vi genom att driva bolaget på affärsmässiga grunder i balans med den

ekologiska och sociala hållbarheten. Vi tar hand om och utvecklar våra fastigheter långsiktigt med utgångspunkt i tioårsplaner för underhåll och investeringar. På så sätt bygger vi upp ett ekonomiskt värde i bolaget genom att vårda och underhålla våra resurser. Ett ekonomiskt starkt bolag på lång sikt, skapar trygga förutsättningar för våra hyresgäster.

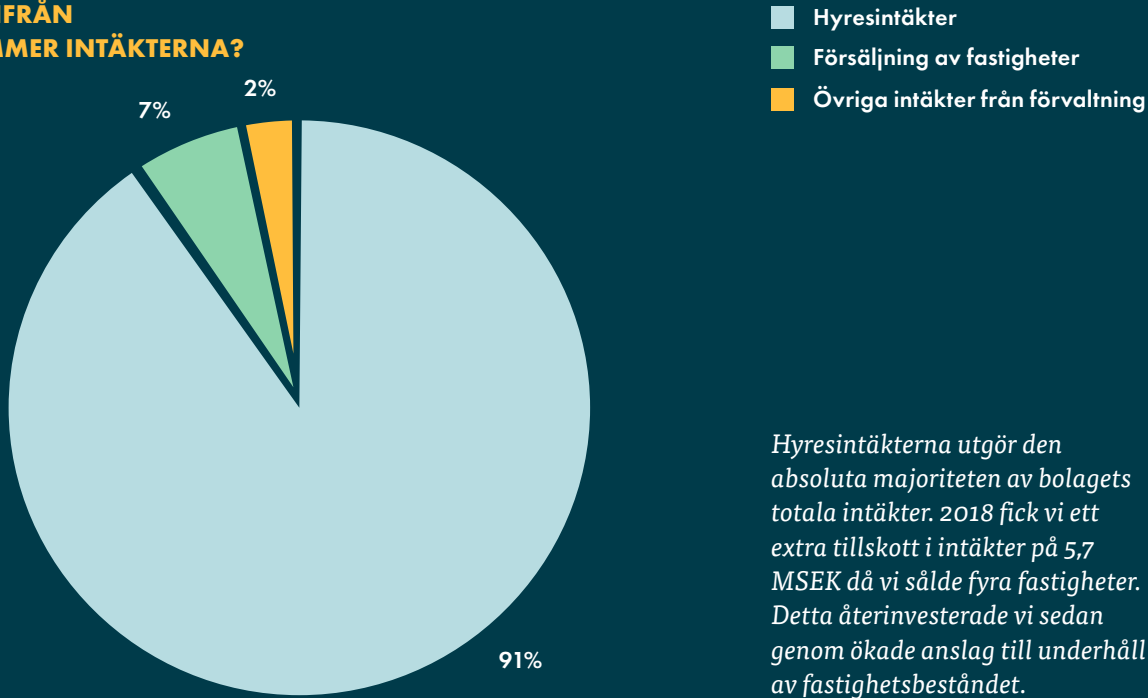
Ekonomisk hållbarhet	Beskrivning	Enhet	2017	2018
Ekonomiskt ansvar och förbättringar av fastighetsbeståndet				
	Antal bostadslägenheter	Antal	1 052	1 048
Årliga investeringar och underhåll per lägenhet	Befintliga beståndet	Tkr/lgh	15	21
Årliga investeringar och underhållskostnader	Befintliga beståndet	Tkr	15 331	21 511
Bolagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv	Nyproduktion	Tkr	0	31 372
	Omsättning	Tkr	72 905	81 456
	Investeringar % av total omsättning	%	21%	26%
Bolagets ekonomiska uthyrningsgrad	Bostäder	%	98%	98%
Driftkostnader (Not 3 bokslutet)	Befintliga beståndet	Kr/kvm	453	575
Omflyttning inom det egna fastighetsbeståndet	Bostäder	%	3%	5%

Tack vare försäljningar av fastigheter kunde vi öka underhållet kraftig under 2018, 31 MSEK investerades också i nyproduktion.

BOLAGETS INTÄKTER OCH FÖRDELNING AV KOSTNADER FÖR 2018

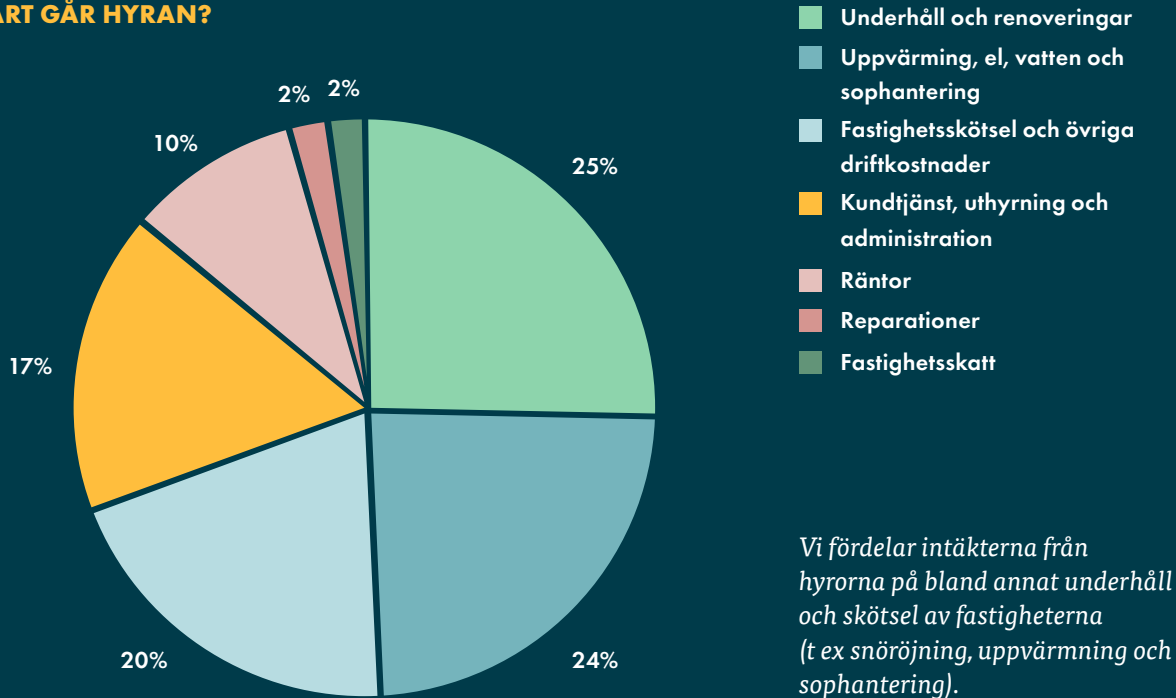
Hysesintäkterna utgör bolagets totala intäkter med undantag för vissa år då vi kan ha tillfälliga intäkter som till exempel fastighetsförsäljningar eller riktade statliga investeringsbidrag i specifika projekt. Vi har också en mindre andel intäkter som kommer av den löpande förvaltningen till exempel sålda tjänster och skatteåterbäring.

**VARIFRÅN
KOMMER INTÄKTERNA?**



Den största andelen kostnader i bolaget utgörs av underhåll och renoveringar, uppvärmning, el, vatten och sophantering, fastighetsskötsel, kundtjänst och administration av vår uthyrning.

VART GÅR HYRAN?



Detaljer om vår ekonomiska status finns i den ekonomiska redovisningen på sidan 59 och framåt.

Samverkan

Samverkan skapar möjligheter

Vi tror på samverkan. Det är ett hållbart arbetssätt, där vi är resurseffektiva genom att utbyta erfarenheter i kontaktnätet och hjälpa varandra. Genom att samverka kommer vi väsentligt längre än vi hade gjort på egen hand. Stubo är därför medlem i en rad organisationer och nätverk.

RESURSEFFEKTIVT SAMARBETE I MILJÖNÄTVERKET SJUHÄRAD

Stubo är en del av Miljönätverket Sjuhärad, (7-miljö). Nätverket är ett samarbetsprojekt som drivs sedan 1998 av fem allmännyttiga bostadsbolag: Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, Fristadbostäder AB, Stubo AB, Vårgårda Bostäder AB och Tranemobostäder AB. Samtliga bolag är

certifierade av RISE enligt miljöledningsstandarden ISO14001:2015 och vi har i stora delar ett gemensamt verksamhetsledningssystem.

Miljönätverkets fokus är miljöfrågor, men vi har ett nära samarbete även när det gäller kvalitet, utbildningar, energi och ny teknik, nya arbetssätt och förvaltningsfrågor. Inom nätverket träffas olika yrkesgrupper för erfarenhetsutbyte, t ex förvaltare, ekonomer och uthyrare. Nätverket har en gemensam resurs i form av en samordnare, som verkar som en länk mellan bolagen, men även har i uppgift att implementera verksamhetsledningssystemet hos medarbetarna i den dagliga verksamheten. Samtliga nyanställda i de fem bolagen får i samband

med introduktionen en endagsutbildning om arbetssättet i ett miljöcertifierat bolag.

För att hålla miljöarbetet på en hög nivå krävs ett kontinuerligt arbete med målsättning, handlingsplaner, rutiner, internrevisioner, avvikelsehantering med mera. Inom nätverket finns därför en gemensam grupp för de miljöansvariga i de fem bolagen. Gruppen träffas regelbundet för erfarenhetsutbyte och utför även internrevisioner på varandras bolag.

KOMPETENS OCH INSPIRATION GENOM CSR VÄSTSVERIGE

CSR Västsverige har över 300 medlemmar från såväl privat, offentlig som idéburen sektor – stora som små organisationer. Genom CSR Västsverige har vi ett brett kontaktnät och får möjlighet att kompetensutveckla organisationen och få inspiration och verktyg för vårt strategiska arbete framåt.

BESTÄLLARKOMPETENS GENOM SOL I VÄST
Sol i Väst är en del av Hållbar Utveckling Väst, det regionala energi- och hållbarhetskontoret i Västra Götaland. Genom nätverket bygger vi upp vår kompetens som beställare av solellanläggningar och hur man driftar dessa. Vi har nätverkskollegor inom kommuner, andra kommunala bolag och bland privata fastighetsägare.

Sol i Väst finansieras av Energimyndigheten, Västra Götalandsregionen, Länsstyrelsen i

Västra Götaland och Fastighetsägarna GFR.

VI ÖKAR VÅRA ANSTRÄNGNINGAR YTTERLIGARE GENOM ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ, en uppföljning till Skåneinitiativet. Syftet är att minska utsläppen av växthusgaser med målet att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent (räknat från 2007). Initiativet bygger på samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte – precis så som vi i Stubo arbetar i våra andra nätverk. Genom att samverka kommer vi fortare framåt än om vi arbetar på egen hand.

Stubo har gått med i Allmännyttans klimatinitiativ. Det ligger helt i linje med våra ambitioner och vårt sätt att arbeta – i samverkan.



Del 4: Våra fastigheter – bostäder och lokaler

En variation av *bostäder i en stor* del av kommunen

Som Ulricehamns eget bostadsbolag har vi en särskild uppgift och ett särskilt ansvar: att bidra till samhällsutveckling och tillväxt i kommunen. Det gör vi genom att skapa trivsamma boenden för våra nuvarande och framtida hyresgäster. Det handlar både om att utveckla och modernisera våra befintliga fastigheter och att bygga nytt.

Under 2018 genomförde vi försäljningar av fyra fastigheter: Riddarebacken 12 i Ulricehamn, två fastigheter på Radhusgatan i Älmestad och Villa Skogslyckan i Ulricehamn.

Våra 1048 lägenheter och 63 lokaler finns i orterna Blidsberg, Dalum, Timmele, Hökerum, Nitta, Ulricehamn, Marbäck och Gällstad. Variationen är stor med boende i radhus, tvåvåningshus med loftgång och flervåningshus. I Ulricehamn finns också ett vård- och omsorgsboende med totalt 60 lägenheter.



Vi bygger nytt på orter med samhällsservice och kommunikationer

För att ett samhälle ska kunna leva, utvecklas och vara attraktivt att bo i krävs samhällsservice och kommunikationer. Samma sak gäller för att vi och våra hyresgäster långsiktigt ska kunna bidra till en minskad klimatpåverkan, till exempel genom att handla nära och kunna åka buss till arbete, skola och aktiviteter.

Vår nyproduktion inriktar vi därför primärt till de orter som kommunen har pekat ut som tillväxtorter. 2018 tillförde vi 19 nya lägenheter i våra bestånd i Ulricehamn, Hökerum och Gällstad.

NYBYGGNATION AV FASTIGHETEN HAGTORNET 1, ULRICEHAMN

2017 inledde vi projektet att komplettera de 24 hyresrätterna på Sanatorievägen, Hagtornet 1. Sommaren 2018 blev de två trähusen i två våningar med totalt åtta lägenheter klara. Alla lägenheter, tvåor såväl som treor, har egen balkong eller uteplats. Vi passade också på att förbättra utemiljön och anlägga nya parkeringsplatser. Ett antal av parkeringsplatserna är försedda med laddstolpar.

För att ytterligare bidra till en lägre klimatbelastning och minskade energikostnader, byggdes husen i trä, med en effektiv isolering och med värmeåtervinning. På taken har vi installerat en solcellsanläggning för produktion av grön el. Anläggningen beräknas producera drygt 30 MWh per år.

NYA LÄGENHETER I HÖKERUM OCH GÄLLSTAD

I början av 2018 var ombyggnationerna av fastigheterna i Gällstad och Hökerum klara. De elva nya lägenheterna var inflyttningsklara i början av året och blev snabbt uthyrda.

Underhållsprojekten *säkrar fastigheternas* långsiktiga kvalitet

Våra underhållsprojekt har en stor spännvidd. Dels vill vi uppgradera fastigheterna vad gäller komfort och energianvändning, dels behöver vi säkra fastighetens långsiktiga kvalitet och fortlevnad. Det kan till exempel gälla renovering eller byte av tak, fasader, fönster, vatten- och avloppsrör och ventilation. Men i många av våra underhållsprojekt, framför allt renovering av lägenheter, involverar vi våra hyresgäster. I den mån som ytskikt och utrustning i till exempel badrummet är i gott skick bestämmer hyresgästen själv hur mycket de vill att vi renoverar. Detta skapar en variation i standard och därmed i hyra i en och samma fastighet och ger våra hyresgäster möjlighet att välja utifrån sina preferenser och ekonomiska möjligheter.

Under 2018 har vi gjort ett flertal insatser. Några exempel:

- Vi har ökat tryggheten i de gemensamma utrymmena i flera av våra fastigheter med nya passersystem.
- Utemiljöerna har blivit tryggare med en bättre utformning och en mer funktionell belysning.
- Vi har renoverat ett antal lägenheter där vi har bytt golv, renoverat kök och badrum.

Vi har också genomfört några större projekt:

SOLROSENS VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE I ULRICEHAMN

Fasaden och fönstren på Solrosens vård- och omsorgsboende behövde en uppfräschning och uppgradering för att öka komforten för de boende och minska energianvändningen. Vi tar bort den gamla putsen, lägger på en tjockare puts och byter till energisnålare fönster. Vi genomför projektet i flera etapper och våren 2019 påbörjas den fjärde etappen.



På taket på Solrosens vård- och omsorgsboende driftsatte vi i hösten 2017 vår första solcellsanläggning. Anläggningen är på 410 kvm och första 12 månaderna producerade anläggningen 60 MWh.

HEMRYDSGATAN I ULRICEHAMN

På Hemrydsgatan 4 har vi renoverat två tvättstugor och bytt tvättstugeutrustning till ny och miljövänlig. Vi har också anlagt en ny lekplats på Hemrydsgatan 12 och installerat passersystem på Hemrydsgatan 1, 2 och 4.



VILLAVÄGEN I MARBÄCK

Vi har bytt fasad och fönster samt byggt nya och större uteplatser för sex lägenheter.

DISTRIKTSSKÖTERSKEMOTTAGNINGEN I DALUM

Vårdcentralen i Dalum byggde vi om till distriktsköterskemottagning. Den blev klar i maj.



LANGES VÄG I GÄLLSTAD

Vi har gjort om utemiljön på innergården med nya planteringar, ny lekplats och förbättrad belysning. Vi har även gjort iordning parkeringen.

BIBLIOTEKSGATAN I GÄLLSTAD

Vi har satt upp ny belysning vid parkeringen och anlagt nya rabatter.

HÄRNAVÄGEN I NITTA

Parkeringen har fått ny belysning och vi har också satt in ny belysning i återvinningsrummet.

KARLSLÄTT I ULRICEHAMN

Vi har bytt till ny och bättre belysning i trappuppgångar och på gårdarna samt installerat passersystem i alla trappuppgångar.

NYA VERKSAMHETSLOKALER

I december 2018 förvärvade vi en fastighet på Jönköpingsvägen 53 som kommer att byggas om och anpassas till vår verksamhet. Delar av fastigheten kommer att husera kommunens fastighets- och serviceverksamhet. Inflyttning är beräknad till 2020.



Ett av resultaten efter trygghetsvandringen på Karlslätt blev bättre belysningar i entréer och trappuppgångar.

God förvaltning *skapar trygghet och en fungerande vardag*

Långsiktighet, trygghet och trivsel är centrala parametrar i vår dagliga förvaltning. Vi bygger och förvaltar för att äga långsiktigt. Fastighetsförsäljningar förekommer men undantagsvis och då med tanke på att förnya beståndet. Till detta lägger vi en löpande utveckling av vårt bestånd i stort och smått – i många projekt utifrån en dialog med våra hyresgäster. Genom förädling och utveckling av fastigheterna, långsiktigt ägande och ett tryggt boende bidrar vi till samhällsutveckling och tillväxt.

Vi har valt en förvaltningsstrategi med en stor andel egen personal, även hantverkare. Det gör oss effektiva och snabbfotade, när vi behöver

ställa om. Långsiktigt ägande av fastigheter och egen personal ger oss stora fördelar: vi känner våra fastigheter – från undercentral till taknock – och våra hyresgäster lär känna vår personal, vilket skapar trivsel och trygghet.

Vårt mål är att sköta om våra områden så väl att våra hyresgäster trivs och pratar gott om oss. Medarbetarnas kompetens och långa erfarenhet säkrar en god och trygg förvaltning liksom trivsamma och trygga områden.

MILJÖFARLIGA KEMIKALIER FASAS UT

Inom fastighetsförvaltningen har man traditionellt använt en stor del kemikalier i sin verksam-

het, till exempel i städningen. Detta har bland annat Boverket uppmärksammat. Medvetenheten är numera stor och utfasningen av farliga kemikalier har pågått under en längre tid. Idag använder vi i Stubo enbart miljömässigt hållbara produkter i vår verksamhet. Vi arbetar med en kemikalielista i en databas, som vi hela tiden stämmer av mot. Listan innebär att vi kan säkra en hållbar miljö både för hyresgäster och för medarbetare.

OVK (OBLIGATORISK VENTILATIONS-KONTROLL) OCH ÅTGÄRDER MOT RADON

Vart tredje alternativt vart sjätte år, beroende på typ av fastighet, genomför vi OVK i våra fastigheter, för att säkerställa god ventilation och en god inomhusmiljö för våra hyresgäster. Vi mäter och genomför också åtgärder mot radon i våra fastigheter.

ETT FASTIGHETSBESTÅND MED UNDERHÅLLSBEHOV

Vår utmaning är ett fastighetsbestånd med stort underhållsbehov. Tack vare ett överskott från fastighetsförsäljningar kunde vi 2018 öka på det planerade underhållet med fem extra miljoner jämfört med budget.

Men underhållet ligger fortfarande inte i balans i förhållande till behovet. Vi behöver därför fortsatt prioritera underhållsbehovet och säkerställa en värdesäkring av fastigheterna. Det gör vi genom en fortsatt god ekonomisk hushållning i bolaget.





Del 5: Ekonomi

Utdrag ur årsredovisningen 2018

Nu har vi kommit till de detaljerade siffrorna. I följande avsnitt presenterar vi ett utdrag ur årsredovisning där man till exempel kan fördjupa sig i resultat- och balansräkningen, kassaflödesanalysen och fastighetsförteckningen. Med mera! Vill du ha allt är du välkommen till **stubo.se** där du kan ladda ner den formella årsredovisningen för verksamhetsåret.

ÄGARE

Stubo är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och ägs till 100 procent av Ulricehamns Stadshus AB. Styrelsen har sitt säte i Ulricehamn.

BOLAGETS SYFTE OCH EKONOMI

Ulricehamns kommun äger bolaget bland annat för att främja bostadsförsörjningen i kommunen,

främja integration och social sammanhållning och skapa trygga och hållbara boendemiljöer.

Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Stubo ska över tid generera en avkastning om fem procent på fastighetsinnehavets marknadsvärde.

Stubo lämnar årligen en internkontrollplan och en riskanalys till kommunen. Dessa är en del av bolagets verksamhetssystem.

KORT OM RESULTATET AV ÅRETS VERKSAMHET

- Det positiva resultatet på 8 340 tkr före skatt kommer bland annat av en hög uthyrningsgrad och realisationsvinster från fastighetsförsäljningar.
- Hyresbortfallet minskade något till 1,2 mkr att jämföras med 1,3 mkr 2017.
- Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hyresbortfallet i kronor) blev 1,7 procent (2 procent 2017).
- Antalet inflyttningar under året var 240 (214 år 2017) och antalet utflyttningar var 207 (224 år 2017). 53 omflyttningar skedde inom det egna beståndet (28 år 2017).

FÖRÄNDRINGAR I OCH FÖRBÄTTRINGAR AV FASTIGHETSBESTÅNDET

19 nya lägenheter har tillförts fastighetsbeståndet under året (Ulricehamn, Hökerum och Gällstad). Fastigheten Stadsgränsen 2 förvärvades i december 2018. Den kommer efter ombyggnation under 2019 att rymma Stubos kontor och delar av kommunens fastighets- och serviceverksamhet.

Under året har vi avyttrat fyra fastigheter: Gammalstorp 1:36 och 1:55, Karlslund 17 samt Sanatorieskogen 1:31.

Underhållskostnaderna uppgick till 17 071 tkr

att jämföra med 12 013 tkr 2017 och standardförbättringarna till totalt 4 440 tkr.

FINANSPOLICY OCH RÄNTEKOSTNADER
Nuvarande finanspolicy antogs av Ulricehamns kommunfullmäktige i september 2016. Den anger ramar och riktlinjer för hur finansverksamheten, likviditetsförvaltning och finansiering, i kommunen och bolagen inom kommunkoncernen ska bedrivas.

Medelräntan för verksamhetsåret var 2 procent (2 procent 2017) vilket är samma som den budgeterade medelräntan. Kreditkostnaden uppgår till 0,4 procent för kommunens borgen-såtagande från och med den 1 januari 2017. Den totala lånestocken uppgår till 281,2 mkr.

EKONOMISK UTVECKLING
Den ekonomiska utvecklingen för bolaget fortsätter att vara stabil med ett balanserat resultat på 72 mkr 2018. Det egna kapitalet uppgår till 131 mkr, vilket innebär en soliditet på 30 procent. Det kan jämföras med bolag i motsvarande storlek där medelvärdet är 19,5 procent. 2017 var medelvärdet av soliditeten i SABO-företagen 32,7 procent.

Avkastningen för verksamhetsåret är 5,6 procent (avkastningskrav 5 procent). Skuldsättningsgraden* för verksamhetsåret var 2,3 (riket 2,1) medan belåningsgraden för fastigheterna** var 68.7 procent (riket 64.6).



*Skuldsättningsgraden: Nyckeltalet talar om hur stora företags 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.

Flerårsöversikt 2018-2014

Belopp i tkr	2018	% av intäkt	2017	% av intäkt	2016	% av intäkt
Hysesintäkter	76 006		73 414		76 534	
Ekonomisk uthyrningsgrad		97,08%		96,46%		96,43%
Hysesbortfall	-2 217	2,92%	-2 599	3,54%	-2 734	3,57%
Underhåll*	-17 071	22,46%	-12 013	16,36%	-11 481	15,00%
Reparation*	-2 031	2,67%	-836	1,14%	-943	1,23%
Administration/fastigh.förv.	-18 688	24,59%	-18 832	25,65%	-19 531	25,52%
Uppvärmning	-6 956	9,15%	-6 944	9,46%	-7 704	10,07%
Taxebundna kostnader	-8 344	10,98%	-7 643	10,41%	-8 760	11,45%
Hysesgästföreningen	-166	0,22%	-166	0,23%	-206	0,27%
Fastighetsskatt	-1 181	1,55%	-1 177	1,60%	-1 286	1,68%
Räntekostnad	-5 865	7,72%	-5 804	7,91%	-7 095	9,27%
Avskrivningar	-8 757	11,52%	-8 604	11,72%	-8 373	10,94%
Nedskrivningar	0	0,00%	-9 327	12,70%	-370	0,48%
Övriga kostnader	-4 247	5,59%	-3 315	4,52%	-5 686	7,43%
Övriga intäkter	7 858	-10,34%	26 248	-35,75%	5 608	-7,33%
Årets skatt	-1 937	2,55%	292	-0,40%	-1 757	2,30%
Årets resultat	6 403		22 693		6 214	
Befolkningsutveckling	24 445		24 296		23 887	
Eget kapital	130 524		124 121		101 956	
Soliditet	30 %		29 %		24 %	
Antal lägenheter	1 048		1 052		1 040	
Antal lokaler	63		60		65	
Förvaltd yta	75 242		75 332		75 348	
Antal årsanställda	20		19		19	

Belopp i tkr	2015	% av intäkt	2014	% av intäkt
Hysesintäkter	76 410		74 162	
Ekonomisk uthyrningsgrad		95,97%		94,58%
Hysesbortfall	-3 076	4,15%	-4 022	5,42%
Underhåll*	-13 386	18,05%	-14 222	19,18%
Reparation*	-991	1,34%	-1 223	1,65%
Administration/fastigh.förv.	-17 365	23,41%	-15 528	20,94%
Uppvärmning	-7 493	10,10%	-8 163	11,01%
Taxebundna kostnader	-8 483	11,44%	-8 466	11,42%
Hysesgästföreningen	-151	0,20%	-223	0,30%
Fastighetsskatt	-1 231	1,66%	-1 165	1,57%
Räntekostnad	-8 533	11,51%	-9 782	13,19%
Avskrivningar	-9 096	12,26%	-8 371	11,29%
Nedskrivningar	0	0,00%	0	0,00%
Övriga kostnader	-2 707	3,65%	-2 936	3,96%
Övriga intäkter	1 656	-2,23%	1 748	-2,36%
Årets skatt	-1 363	1,84%	-529	0,71%
Årets resultat	4 191		1 280	
Befolkningsutveckling	23 494		23 244	
Eget kapital	95 214		91 023	
Soliditet	19 %		20 %	
Antal lägenheter	1 155		1 123	
Antal lokaler	67		67	
Förvaltd yta	85 299		83 157	
Antal årsanställda	19		19	

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	180101-181231	170101-171231
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	73 789	70 815
Övriga förvaltningsintäkter	2	7 667	2 090
Summa nettoomsättning		81 456	72 905
Fastighetskostnader			
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
Summa fastighetskostnader		-63 188	-65 249
Bruttoresultat		18 268	7 656
Central administration	7	-4 254	-3 609
Rörelseresultat		14 014	4 047
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	44	24 089
Ränteintäkter		147	69
Räntekostnader		-5 865	-5 804
Resultat efter finansiella poster		8 340	22 401
Skatt på årets resultat	9	-1 937	292
Årets resultat		6 403	22 693

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
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
Summa anläggningstillgångar		410 846	401 691
Omsättningstillgångar			
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
Summa kortfristiga fordringar		2 090	2 950
Kassa och bank	15	19 859	23 807
Summa omsättningstillgångar		21 949	26 757
Summa tillgångar		432 795	428 448

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (250 aktier)		2 500	2 500
Reservfond		50 029	50 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		71 592	48 899
Årets resultat		6 403	22 693
Summa eget kapital		130 524	124 121
Uppskjuten skatteskuld	17	2 880	2 682
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till Ulricehamns kommun	18	281 200	281 200
Summa långfristiga skulder		281 200	281 200
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		18 191	20 445
Summa skulder		299 391	301 645
Summa eget kapital och skulder		432 795	428 448

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
Utgående balans 171231	2 500	50 029	48 899	22 693

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
Utgående balans 181231	2 500	50 029	71 592	6 403

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 340	22 401
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-2 258	17 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 082	40 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar	860	-1 005
Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder	-2 264	-18 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 678	19 639
Investeringsverksamheten		
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 627	-15 434
Finansieringsverksamheten		
Upptagning lån	0	0
Amortering av låneskuld	0	0
Utbetald utdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde	3 949	-4 204
Likvida medel vid årets början	23 807	19 603
Likvida medel vid årets slut	19 859	23 807

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	44	24 089
Erhållen ränta	148	69
Erlagd ränta	-5 865	-5 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar	9 974	18 276
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-10 503	-283
Övriga avsättningar	-1 729	-1 379
	-2 258	16 614
Likvida medel		
Följande komponent ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	19 859	23 807
Ej utnyttjade krediter	5 000	5 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

NOT 1. HYRESINTÄKTER

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

Lokaler	2018	2017
Totalhyra	7 503	7 898
Outhyrt	-655	-866
Nettohyra	6 848	7 032

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

Bilplatser	2018	2017
Totalhyra	1 063	1 098
Outhyrt	-275	-314
Nettohyra	788	784

NOT 2. ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2018	2017
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
Summa	7 667	2 090

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

NOT 3. DRIFTSKOSTNADER

	2018	2017
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
Summa	-36 179	-34 128

KOSTNADSFÖRDA REVISIONSARVODE UNDER 2018 VILKA INGÅR I POSTEN CENTRAL ADMINISTRATION ÄR FÖLJANDE:

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

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

NOT 4. UNDERHÅLLSKOSTNADER

	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
Summa	-17 071	-12 013

NOT 5. AVSKRIVNING ENLIGT PLAN

Materiella anläggningstillgångar	2018	2017
Byggnader	-8 038	-7 926
Markanläggningar	-271	-264
Inventarier	-448	-414
Summa	-8 757	-8 604

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
Medelantalet anställda	20	19
Kvinnor	8	7
Män	14	13
Totalt	22	20

Styrelse		
Kvinnor	1	1
Män	4	4
Totalt	5	5

Ledningsgrupp		
Kvinnor	3	2
Män	2	3
Totalt	5	5

Löner och ersättningar		
Styrelse och VD	-901	-693
Övriga anställda	-6 954	-6 504
Totalt	-7 855	-7 197

Sociala kostnader		
Styrelse och VD	-616	-524
Övriga anställda	-2 550	-2 549
Totalt	-3 166	-3 073
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
Summa					44

NOT 9. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Skatt på årets resultat	2018	2017
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
Skatt på årets resultat	-1 937	292

Avstämning årets skattekostnad

	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	8 340	22 401
Skatt beräknat med skattesats 22 %	-1 835	-4 928
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende		

Medlemsavgifter ej avdragsgilla	-3	-4
Ej avdragsgill räntekostnad	-5	-62
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-11	-7
Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende		
Skattefria ränteintäkter	1	0
Ej skattepliktig utdelning dotterbolag	0	5 293
Summa	-1 853	292
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	-84	0
Årets redovisade skattekostnad	-1 937	292

NOT 10. BYGGNADER OCH MARK

	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	481 912	479 103
Markanläggningar	9 577	9 577
Mark	37 647	37 647
Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	529 136	526 327
Nyanskaffningar		
Byggnader	33 764	3 318
Markanläggningar	400	0
Mark	1 649	0
Summa Nyanskaffningar	35 813	3 318
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-6 548	508
Markanläggningar	-290	0
Mark	-1 044	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-7 882	508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	557 067	529 137

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	118 248	110 450
Markanläggningar	5 913	5 649
Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	124 161	116 099
Årets avskrivning enligt plan		
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
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-1 458	-163
Markanläggningar	-250	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-1 708	-163
Utgående ackumulerade avskrivningar	130 766	124 162
Ingående ackumulerade nedskrivningar och återföring		
18 618	9 327	
Årets nedskrivning	0	9 856
Återföring nedskrivning	0	-565
Summa årets nedskrivning och återföring	18 618	9 291
Avyttringar		
Avyttring byggnader	-33	0
Summa Avyttring byggnader	-33	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	18 585	18 618
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	407 716	386 357
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	698 858	687 971
Taxeringsvärden		
385 438	382 236	
Byggnader	301 144	299 417
Mark	84 324	82 819

Marknadsvärderingen har utförts externt av Mastin AB Fastighetskonsult.

NOT 11. INVENTARIER

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

NOT 12. PÅGÅENDE BYGGNATIONER

Pågående arbete	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 541
Projektering om- och nybyggnation	1 578
Utgående balans 2018	1 578

Posten avser detaljplanearbete för Stockrosen 1 och Hemrydsgatan samt ombyggnation för Stadsgränsen 2.

NOT 13. AKTIER OCH ANDELAR

Företag	Antal	Bokfört värde
Aktier sv dotterföretag	1	50
Summa		50

Företag	Antal	Bokfört värde
Bostadsrätter Riksbyggen	1	12
HBV	1	60
Länsförsäkringar	6	2
Östra Kinds Elkraft	456	23
Swedbank	1 000	64
Summa		161

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 innestående återbäring.

NOT 14. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018	2017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 261	1 221
Summa	1 261	1 221

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 ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-2 682	-198	-2 880
Totalt	-2 682	-198	-2 880

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 %
Summa	281 200		

Bolagets samtliga 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
Summa	9 218	9 738

NOT 20. STÄLLDA PANTER

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

Eventualförbindelser

Bolaget har eventual förbindelser hos Fastigo på 145 tkr.

NOT 21. FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	71 592 182
Årets resultat	6 402 894
Totalt	77 995 076

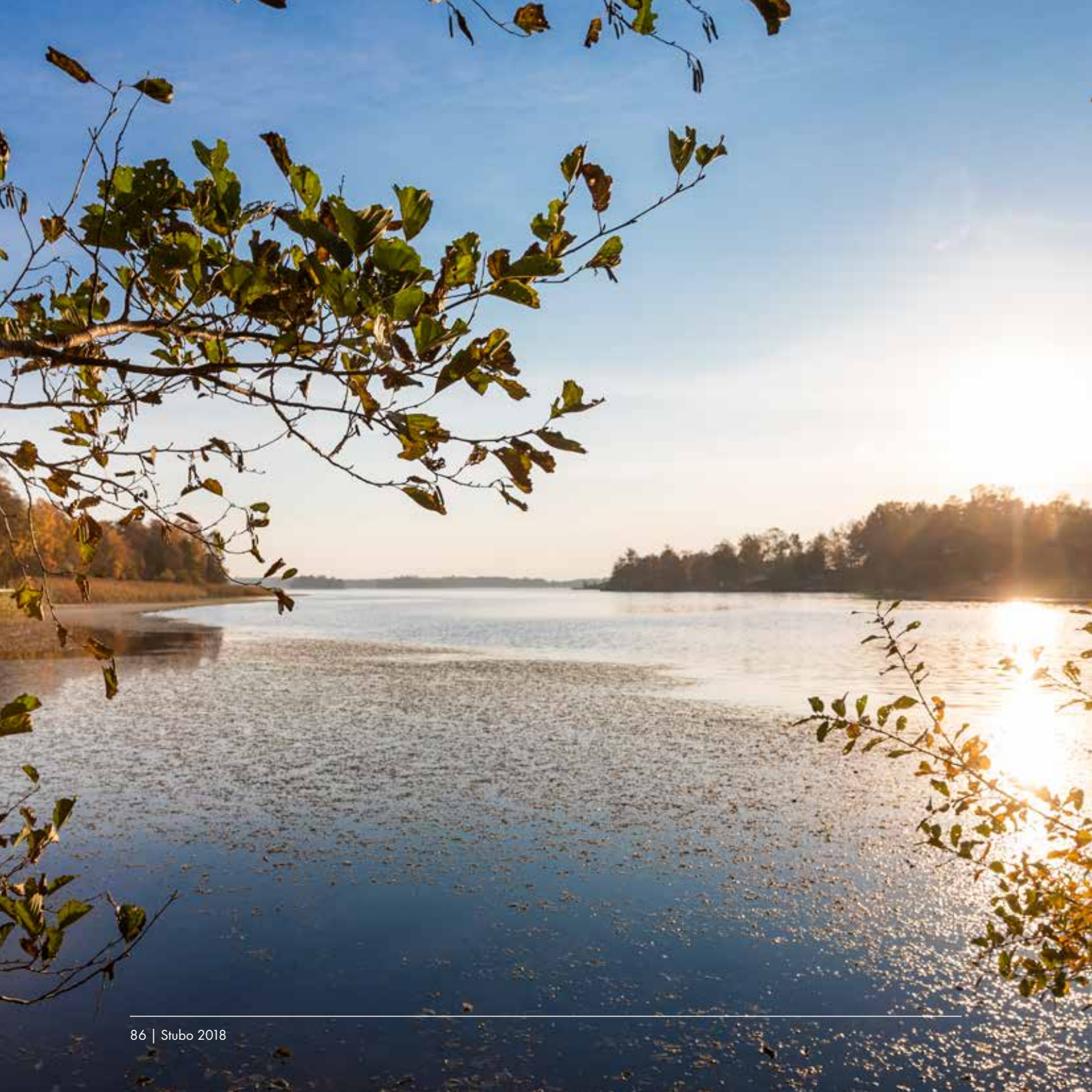
Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel **77 995 076 kr** dela ut **0 kr** till ägaren och att balansera **77 995 076 kr** i ny räkning.

Fastighetsförteckning

Fastigheter 2018	Ansk./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, Opensten 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
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-Gunnatorp 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
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
Totalt		1048	63	66 082	10 131	76 213	538 483	385 438	407 716

Fastighet	Anmärkning
Del av Stockrosen 1	Vårdbyggnad, ej åsatt taxeringsvärde
Hagtornet 1	8 st nya bostadslägenheter ej ännu åsatt taxeringsvärde.
Björnen 6	Obebyggd tomt
Holmared 1:77	Obebyggd tomt
Blidsberg 32:64	Barndaghemsklokal, ej åsatt taxeringsvärde



Styrelse, *revisorer och* ledning

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

STYRELSE

Jan Brobjer - *Ordförande*
Kristina Wilhelmsson - *Vice ordförande*
Roland Eriksson
Lennart Standoft
Gunnar Andersson

LEDNINGSGRUPP

Erica Waller - *VD*
Tommy Borg - *Förvaltare*
Avni Bajrami - *Områdeschef*
Amanda Qvarfordt - *Marknadsansvarig*
Catarina Axelsson - *Ekonomiansvarig*

AUKTORISERADE REVISORER

Pernilla Rehnberg, Deloitte AB - *Ordinarie*
Harald Jagner, Deloitte AB - *Suppleant*

LEKMANNAREVISORER

Mats Jönsson - *Ordinarie*
Marianne Henningsson - *Suppleant*

Vi är ISO 14001 certifierade

CERTIFIKAT

ISO 14001

CERTIFICATE nr/no. 2833 M

Härmed intygas att/*This is to certify that:*

STUBO AB

har ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt SS-EN ISO 14001 vad gäller:

has an environmental management system that fulfils the requirements of SS-EN ISO 14001 with respect to:

Förvaltning av bostäder och lokaler

Management of dwellings and premises

SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut/SP Technical Research Institute of Sweden
Certifiering - Certification



Lennart Månsson

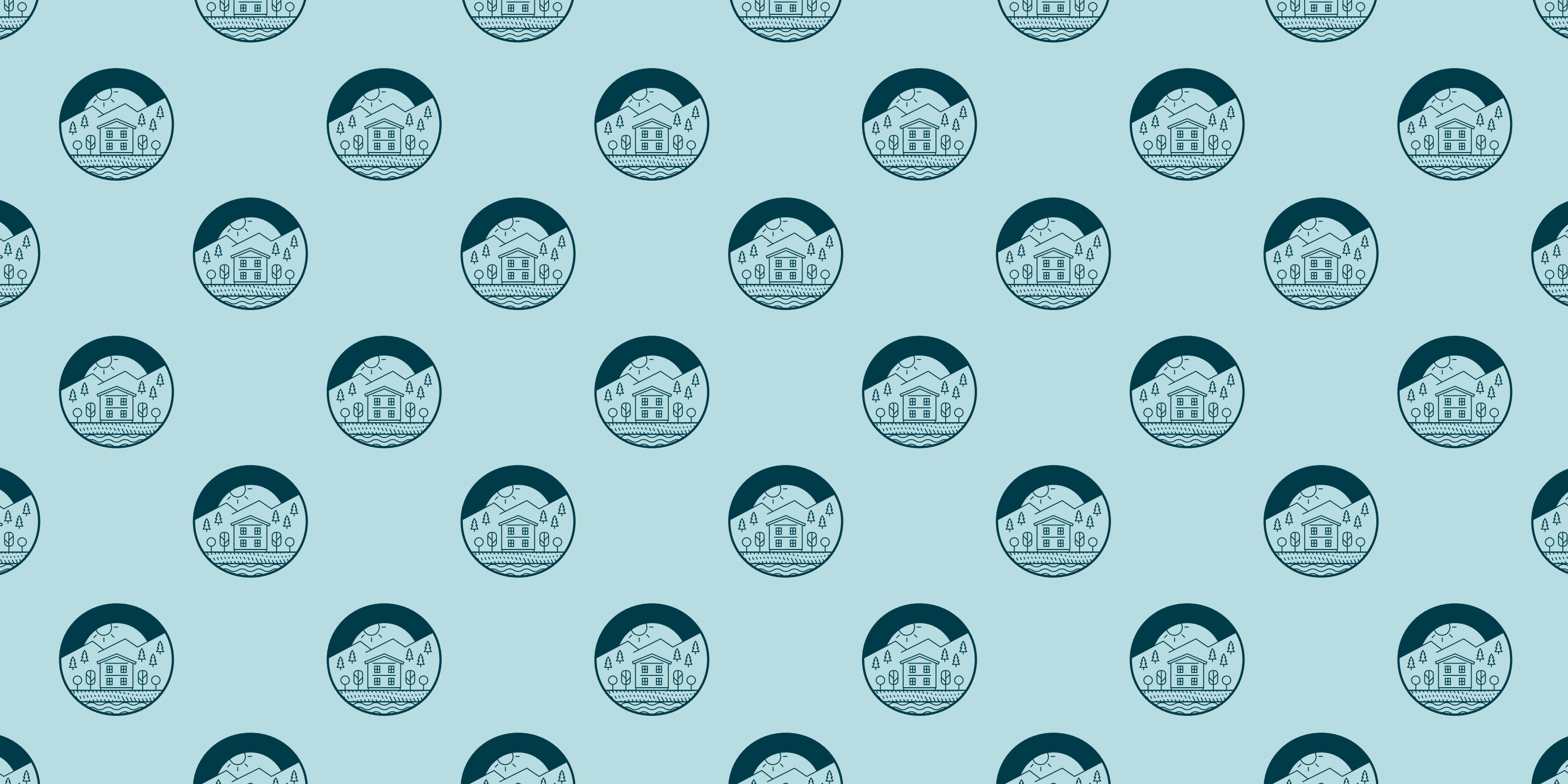
SP är ett av SWEDAC ackrediterat organ för certifiering av miljöledningssystem
SP is a Certification Body, accredited by SWEDAC, for certification of environmental management systems

Sida/page 1 (2)

Giltigheten verifieras på www.sp.se/certifiering
The validity is verified at www.sp.se/certifiering



SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut
Box 857, 501 15 Borås
Tfn: 010-516 50 00
E-post, internet: info@sp.se, www.sp.se





Postadress:

Stubo AB
Box 44
523 21 Ulricehamn

Besöksadress:

Stubo AB
Sturegatan 6
523 21 Ulricehamn

Kontakt:

0321-53 16 50
info@stubo.se
www.stubo.se