

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2019



STUBO AB
ULRICEHAMN



Sköna gröna Karslätt – nytt aktivitetsområde 2019

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 2019, bolagets tjugotredje 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 22 mars 2018 och fastställda av årsstämman den 11 april 2018.

Styrelse

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

Dario Mihajlovic, ordf.
Leif Lemke, v ordf.
Niclas Sunding

Per-Ola Johansson
Gunnar Andersson

Auktoriserade revisorer

Helena Patriksson, ordinarie
Hans Gavin, suppleant

Lekmannarevisorer

Marianne Henningsson, ordinarie
Lars-Erik Josefson, suppleant

Ledningsgrupp

Erica Waller, VD
Jonas Svensson, Fastighetschef
Avni Bajrami, Områdeschef

Cathrine Andersson, Miljö- och kvalitetssamordnare
Amanda Qvarfordt, Marknadsansvarig
Catarina Axelsson, Ekonomiansvarig

Organisationsanslutning

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

Förvaltning

Stubo bedriver sedan 1991 verksamheten i egen regi.

Årets verksamhet

Resultatet för 2019 visar ett överskott på 6 794 tkr före skatt. Bolaget visar ett positivt resultat tack vare energibesparande åtgärder, mild och snöfattig vinter samt en hög uthyrningsgrad. Medelräntan under året var 2 % vilket är oförändrat från föregående år. Hyresbortfallet 2019 för bostäder var 681 tkr (1 174 tkr). Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hyresbortfall i kronor) under året var 1 % (1,7 %). Antalet inflyttningar under året var 192 (240) och antalet utflyttningar var 199 (207) varav 55 (58) inom det egna beståndet.

Underhåll

Underhållskostnaderna under året uppgår till 13 794 tkr (17 071 tkr). De åtgärder som har utförts är enligt nedan:

Åtgärder	
Bostäder	6 022
Lokaler	11
Gemensamma utrymmen	682
Installationer	1 415
Huskropp utvändigt	3 250
Markytor	2 314
Garage p-platser	100

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 4 334 tkr. Standardförbättringarna som har utförts är; ny aktivitetspark på Karlslätt 1 571 tkr, fönsterbyte etapp 4 Solrosens Äldreboende 833 tkr, markanläggning Stadsgränsen 234 tkr samt renovering av fyra hissar på Hemrydsgatan 1 696 tkr.

Ny- och ombyggnation

Under december månad 2018 förvärvade bolaget fastigheten Stadsgränsen 2 där Stubos nya kontor och verksamhetslokaler kommer att inrymmas. En ombyggnation har påbörjats av fastigheten, vilket beräknas vara färdigställd hösten 2020.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har gjort under året.

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 279,2 mkr.

Gällande finanspolicy antogs av Kommunfullmäktige 2016-09-29, § 144. Finanspolicyn anger ramar och riktlinjer för hur finansverksamheten i kommunen och bolagen inom kommunkoncernen ska bedrivas. Med finansverksamhet avses likviditetsförvaltning och finansiering.

Ekonomisk utveckling

Den ekonomiska utvecklingen för bolaget har varit stabil de senaste tjugotvå åren med ett balanserat resultat på 77 995 mnkr 2019. Det egna kapitalet uppgår till 135 872 mnkr vilket innebär en soliditet på 30,5 %. Medelvärde av soliditeten bland SABO-företag år 2018 är 32,2 %, företagsstorlek 1 000-1 999 där STUBO ingår är soliditeten 19,6 %.

Bolaget ska över tid generera en avkastning om 5 % på fastighetsinnehavets marknadsvärde, se beräkning under "Flerårsöversikt". Avkastningen för verksamhetsåret är 5,3 %, snitt sedan 2016 är 5,4 %. Skuldsättningsgraden* för verksamhetsåret var 2,2 (riktet 2,1) samt belåningsgrad fastigheter** var 68,3 % (riktet 61,5 %).

Hyresförhandling

Bostadshyran för hela fastighetsbeståndet höjdes med 2,25 % fr.o.m. den 1 januari 2019 (budget 2,2 % från 1/4). Hyran för centralorten höjdes i steg 2 med 20 kr per lägenhet och månad fr.o.m. den 1 juli 2019. Hyreshöjningar för standardhöjande åtgärder har även utförts under 2019. Hyran för perioden 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020 är ännu inte fastställd. Hyresförhandling pågår.

Lagen om kommunala bostadsaktiebolag

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

Miljöcertifiering

Bolaget har ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt SS-EN ISO 14001 vad gäller förvaltning av bostäder och lokaler. Vårt Miljöcertifikat löper fram till september 2022. Vi granskas årligen och certifieras av SP.

Verksamhetsarbetet

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

Ekonomisk förväntad utfall 2020

Prognosen för 2020 visar på ett positivt resultat och bolaget beräknar uppnå avkastningskravet på 5 %. Pågående och kommande investeringar för 2020 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	77 995 076
Årets resultat	5 347 777
Totalt	83 342 853

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 83 342 853 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 83 342 853 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 belånad.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	190101-191231	180101-181231
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	76 175	73 789
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 589	7 667
Summa nettoomsättning		78 764	81 456
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-37 884	-36 179
Underhållskostnader	4	-13 794	-17 071
Fastighetsskatt		-1 372	-1 181
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-9 274	-8 757
Summa fastighetskostnader		-62 324	-63 188
Bruttoresultat		16 440	18 268
Central administration	7	-4 189	-4 254
Rörelseresultat		12 251	14 014
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	83	44
Ränteintäkter		67	147
Räntekostnader		-5 607	-5 865
Resultat efter finansiella poster		6 794	8 340
Skatt på årets resultat	9	-1 446	-1 937
Årets resultat		5 348	6 403

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2018-12-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	402 648	407 716
Inventarier	11	1 811	1 341
Pågående om- och nybyggnationer	12	6 295	1 578
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	227	211
Summa anläggningstillgångar		410 981	410 846
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		811	465
Fordringar hos koncernbolag		0	90
Övriga fordringar		468	274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 543	1 261
Summa kortfristiga fordringar		2 822	2 090
Kassa och bank	15	31 053	19 859
Summa omsättningstillgångar		33 875	21 949
SUMMA TILLGÅNGAR		444 856	432 795

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (250 aktier)		2 500	2 500
Reservfond		50 029	50 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		77 995	71 592
Årets resultat		5 348	6 403
SUMMA EGET KAPITAL		135 872	130 524
Uppskjuten skatteskuld	17	3 863	2 880
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till Ulricehamns kommun	18	279 200	281 200
Summa långfristiga skulder		279 200	281 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 575	4 068
Skulder till koncernbolag		13 016	1 277
Skatteskulder		0	2 237
Övriga skulder		609	1 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 721	9 218
Summa kortfristiga skulder		25 921	18 191
SUMMA SKULDER		305 121	299 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		444 856	432 795

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

2019	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat res.	Årets resultat
Ingående balans 190101	2 500	50 029	71 592	6 403
Resultatdisposition			6 403	-6 403
Utdelning			0	
Årets resultat				5 348
Utgående balans 191231	2 500	50 029	77 995	5 348

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i tkr</i>	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 794	8 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	9 390	-2 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 184	6 082
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar	-732	860
Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder	7 729	-2 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 181	4 678
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 039	-19 146
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	68	10 503
Investeringar i finansiella tillgångar	-18	16
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	2	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 987	-8 627
Finansieringsverksamheten		
Upptagning lån	0	0
Amortering av låneskuld	-2 000	0
Utbetald utdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000	0
Årets kassaflöde	-11 194	3 949
Likvida medel vid årets början	19 859	23 807
Likvida medel vid årets slut	31 053	19 859
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
<i>Belopp i tkr</i>	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	83	44
Erhållen ränta	68	148
Erlagd ränta	-5 607	-5 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar	9 922	9 974
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	68	-10 503
Övriga avsättningar	-600	-1 729
	9 390	-2 258
Likvida medel		
<i>Följande komponent ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	31 053	19 859
Ej utnyttjade krediter	5 000	5 000

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm

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

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

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

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

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången 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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas (linjär avskrivning):

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

Fastighetsvärdering

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

Nedskrivning fastigheter

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

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

Inkomstskatter

Företaget tillämpar 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

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal.

Leasetagare

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

Leasegivare

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

Ersättning till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Kassaflödesanalys

Är upprättad enligt den indirekta metoden.

Koncernuppgifter

STUBO AB ingår i en koncern där moderbolaget Ulricehamns Stadshus AB (org.nr. 556803-9175) upprättar koncernredovisning. Av koncernens samt ägarna Ulricehamns kommuns totala inköp och försäljning mätt i kronor från andra företag inom koncernen tillhör inköpen 39 % av posten Driftkostnader samt försäljningen 16 % av posten Hyresintäkter och 11 % av posten Övriga intäkter.

NOT 1. Hyresintäkter

Bostäder	2019	2018
Totalhyra	69 787	67 440
Outhyrt	-681	-1 174
Rabatter	-111	-113
Nettohyra	68 995	66 153

Lokaler		2018
Totalhyra	7 111	7 503
Outhyrt	-748	-655
Nettohyra	6 363	6 848

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

Bilplatser	2019	2018
Totalhyra	1 137	1 063
Outhyrt	-320	-275
Nettohyra	817	788

NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter

	2019	2018
Ersättningar från hyresgäster	147	169
Återbetald fastighetsskatt och moms	695	660
Sålda tjänster miljösamordnare och adm.	637	586
Avyttring inventarier och fastigheter	68	5 687
Övriga förvaltningsintäkter	1 041	565
Summa	2 589	7 667

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

NOT 3. Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städning	-7 308	-7 621
Reparationer	-3 300	-2 031
Taxebundna kostnader	-8 375	-8 344
Uppvärmning	-7 040	-6 956
Lokal administration	-8 025	-6 813
Utrangering byggnadskomponent	-648	-1 217
Övriga driftskostnader	-3 188	-3 197
Summa	-37 884	-36 179

Kostnadsförda revisionsarvode under 2019 vilka ingår i posten central administration är följande:

	2019	2018
EY 2019 (Deloitte 2018),		
Revisionsuppdrag	-122	-55
Lekmannarevisor	-25	-13
Skatterådgivning	0	-20
Övriga tjänster	-21	-13
Summa	-168	-101

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

	2019	2018
Lägenhets- och lokalunderhåll	-6 033	-8 022
Yttre underhåll och utemiljö	-5 664	-5 793
Gemensamma ytor och anläggningar	-2 097	-3 256
Summa	-13 794	-17 071

NOT 5. Avskrivningar enligt plan

Materiella anläggningstillgångar	2019	2018
Byggnader	-8 477	-8 038
Markanläggningar	-287	-271
Inventarier	-510	-448
Summa	-9 274	-8 757

NOT 6. Nedskrivning

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

NOT 7. Personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda	23	20
Kvinnor	9	8
Män	14	14
Totalt	23	22
Styrelse		
Kvinnor	0	1
Män	5	4
Totalt	5	5
Ledningsgrupp		
Kvinnor	4	3
Män	2	2
Totalt	6	5
Löner och ersättningar		
Styrelse och VD	-1 048	-901
Övriga anställda	-8 169	-6 954
Totalt	-9 217	-7 855
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	-670	-616
Övriga anställda	-3 134	-2 550
Totalt	-3 804	-3 166
Varav pensionskostn. Styrelse och VD	-341	-333
Varav pensionskostn. Övriga anställda	-656	-366

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	32
Länsförsäkringar	Fond	Utdelning	5,662	2 tkr	14
Swedbank	Aktier	Utdelning	1 000		37
Summa					83

Under året såldes fonderna i Länsförsäkringar.

NOT 9. Total skatt

Skatt på årets resultat	2019	2018
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-984	-198
Aktuell skatt	-390	-1 655
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	-72	-84
Skatt på årets resultat	-1 446	-1 937

Avstämning årets skattekostnad

	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	6 721	8 340
Skatt beräknat med skattesats 21,4 %	-1 438	-1 835
<i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende</i>		
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	-3	-3
Ej avdragsgill räntekostnad	-1	-5
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-9	-11
<i>Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	77	0
Skattefria ränteintäkter	0	1
Ej skattepliktig utdelning dotterbolag	0	0
Summa	-1 374	-1 853
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	-72	-84
Årets redovisade skattekostnad	-1 446	-1 937

NOT 10. Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	509 128	481 912
Markanläggningar	9 687	9 577
Mark	38 253	37 647
Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	557 068	529 136
Nyanskaffningar		
Byggnader	2 529	33 764
Markanläggningar	1 805	400
Mark	0	1 649
Summa Nyanskaffningar	4 334	35 813
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-925	-6 548
Markanläggningar	0	-290
Mark	0	-1 044
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-925	-7 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	560 477	557 067
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	124 832	118 248
Markanläggningar	5 935	5 913
Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	130 767	124 161
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	8 477	8 038
Återföring ack. Avsk. Vid återföring nedskrivning	0	4
Markanläggningar	287	271
Summa Årets avskrivning enligt plan	8 764	8 313
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-287	-1 458
Markanläggningar	0	-250
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-287	-1 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	139 244	130 766
Ingående ackumulerade nedskrivningar och återföring	18 585	18 618
Årets nedskrivning	0	0
Återföring nedskrivning	0	0
Summa årets nedskrivning och återföring	18 585	18 618
Avyttringar		
Avyttring byggnader	0	-33
Summa Avyttring byggnader		-33
Utgående ackumulerade nedskrivningar	18 585	18 585
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	402 648	407 716
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	698 858	698 858
Taxeringsvärden	587 025	385 438
Byggnader	453 608	301 144
Mark	133 417	84 324

Marknadsvärderingen har utförts externt av Mastin AB Fastighetskonsult.

NOT 11. Inventarier

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 423	4 541
Nyanskaffningar	995	287
Utrangering	-184	-33
Sålda	-186	-372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 048	4 423
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 082	3 039
Årets avskrivning enligt plan	510	448
Utrangering	-185	-33
Sålda	-170	-372
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 237	3 082
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	1 811	1 341

NOT 12. Pågående byggnationer

	2019
Pågående arbete	
Nybyggnation	3 472
Om- och tillbyggnation	2 823
Utgående balans 2019	6 295

Posten nybyggnation avser bl.a. detaljplanearbete för Stockrosen 1 och Hemrydsgatan samt posten om- och tillbyggnation avser bl.a. Stadsgränsen 2 och nya passerssystem Karlslätt.

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	78
Östra Kinds Elkraft	456	23
Swedbank	1 000	64
Summa		177

STUBO AB innehar ett helägt dotterbolag STUBO Holding AB (org.nr. 559062-5819). Insatskapitalet under 2019 i HBV var 40 tkr. Skillnaden mellan det bokförda värdet och insatskapitalet är inestående återbäring.

NOT 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 463	1 261
Förutbetald leasingavgift personbil	80	0
Summa	1 543	1 261

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	-2 880	-984	-3 863
Totalt	-2 880	-984	-3 863

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

NOT 18. Lånestructur och räntebindningstid

Långfristig skuld	Lånebelopp	Medelränta	Andel av lån
Ulricehamns kommun	279 200	2 %	100 %
Summa	279 200		

Bolagets samliga lån är avtalade med Ulricehamns kommun. Kommun har rätt att teckna ränteswapar för STUBO AB. För bolaget gäller säkringsredovisning. Följande swap har tecknats av kommunen; 50 mnkr till 3,49 % med slutdag 11 mars 2020. Ränteswapen är bunden till tre månader stibor och är knuten till en revers. Lån med fast ränta; 0,73 % ränta för lån om 50 mnkr med slutdag 11 mars 2020, -0,03% ränta för lån om 72 mnkr med slutdag 13 november 2023, -0,05% ränta för lån om 18 mnkr med slutdag 13 november 2023. Lån med rörligt ränta för lån om 89,2 mnkr vilken är buden till tre månader stibor med slutdag 23 december 2020.

Kapitalbindningens löptid är inom ett år 189,2 mnkr samt inom fem år 90 mnkr.

NOT 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Förskottsinsbetalda hyror	5 065	6 736
Upplupna lönekostnader inkl. soc. avgifter	1 393	1 144
Upplupen uttagsskatt	360	270
Upplupna räntekostnader	5	17
Övriga upplupna kostnader	898	1 051
Summa	7 721	9 218

NOT 20. Ställda panter

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

Eventual förbindelser

Bolaget har eventual förbindelser hos Fastigo på 163 tkr.

NOT 21. Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	77 995 076
Årets resultat	<u>5 347 777</u>
Totalt	83 342 853

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 83 342 853 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 83 342 853 kr i ny räkning.

Ulricehamn den 11 februari 2020

Dario Mihajlovic
Ordförande

Leif Lemke
Styrelseledamot

Per-Ola Johansson
Styrelseledamot

Niclas Sunding
Styrelseledamot

Erica Waller
Verkställande direktör

Gunnar Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2020.

Helena Patriksson

Auktoriserad revisor

Sidan kommer ersättas med;
Revisionsberättelse

Sidan kommer ersättas med;
Revisionsberättelse

Sidan kommer ersättas med;
Granskningsrapport

FASTIGHETER

Fastigheter 2019	Ansk./ Värde	Antal	Antal	Bostad	Lokal	Total	Ansk.	Tax.	Bokfört
<i>Belopp i tkr.</i>	år	Lgh	lokaler	Yta	Yta	Yta	värde	värde	Värde
Bäckryd 2	1992	22	2	1 560	133	1 693	12 890	16 768	8 958
Kvarnryd 3	1991	54	4	2 842	344	3 186	27 035	31 938	17 894
Kvarnryd 4	1973	51	4	2 991	274	3 265	31 477	33 565	24 948
Bergryd 9	1989	28	4	1 831	143	1 974	6 981	17 716	4 932
Sydafrika 8	1962,1969	44	2	2 917	292	3 209	16 588	30 252	11 055
Öresten 1,2	1968, 1967	52	1	3 397	13	3 410	12 069	32 134	8 262
Öresten 3, Opensten 1	1966, 1978	50	1	3 227	35	3 262	18 163	30 389	12 761
Vätersholm 1	2011	31	3	2 303	105	2 408	45 798	30 400	37 373
Vätersholm 2	1965 (1997)	30	1	2 223	35	2 258	12 643	20 800	8 722
Karlslätt 5,2	1971, 1973	33	1	2 224	21	2 245	9 230	21 800	6 116
Karlslätt 4,3	1972, 1972	58		3 292		3 292	12 270	32 800	8 878
Karlslätt 9,6	1974, 1974	33		2 243		2 243	6 755	22 400	4 761
Karlslätt 8,7	1975, 1976	39		2 875		2 875	8 821	27 800	6 209
Karlslätt 1 (garage)	1980						3 701	731	1 807
Stockrosen 1	1980, 1992	113	7	7 361	1 052	8 413	72 936	79 729	44 644
Stockrosen 1*	1998	60	1	2 023	2 550	4 573	37 942	0	28 594
Hagtornet 1	2010	32		2 140		2 140	48 552	30 188	43 289
Skogslönnen 1	2015	32		2 117		2 117	46 243	33 492	42 265
Duvan 8	2006	5		518		518	10 757	6 028	8 270
Björnen 6*	2005						1 775	584	1 769

Fastigheter 2019	Ansk./ Värde	Antal	Antal	Bostad	Lokal	Total	Ansk.	Tax.	Bokfört
<i>Belopp i tkr.</i>	år	Lgh	lokaler	Yta	Yta	Yta	värde	värde	värde
Stadsgränsen 2	1932,59,75		4	0	1465	1 465	4 574	2 168	4 493
Marbäck 13:30	1970, 1991	17	3	1 068	98	1 166	4 294	3 271	2 867
Gällstad 1:51	1964, 1971	31	2	2 011	130	2 141	6 260	11 008	4 185
Gällstad 1:150	1981,86,90	34	2	2 174	481	2 655	23 100	15 857	16 615
Holmared 1:77*	1978						16	55	15
Timmele 4:7	1965	15	3	1 053	268	1 321	5 108	4 325	3 354
Lena 1:114	1982	12		876		876	3 483	2 526	2 105
Timmele 4:3 (Garage)	1980						0	54	0
Lena 11:22	1971	11	3	662	68	730	1 662	2 953	1 168
Vedåsla 17:12	1968	18	2	1 110	133	1 243	3 522	4 701	2 439
Vedåsla 17:12	1983	14	5	932	971	1 903	4 930	7 275	3 275
Vedåsla 17:43	1981		1		432	432	393	485	140
Vedåsla 17:16	1972	8		422		422	584	1 916	439
Vimmersta 1:12	1968	24	3	1 560	345	1 905	5 410	6 534	3 490
Blidsberg 31:1	1962	15	1	911	140	1 051	2 911	3 885	1 985
Blidsberg 32:64*	1990		1		428	428	3 669	0	2 359
Blidsberg 32:65	1990	8		488		488	1 233	2 595	854
Varnum Torp 1:26	1972	7		434		434	1 668	1 098	1 244
Varnums-Gunntorp 3:60	1988, 1991	9		599		599	4 068	2 165	2 637
Hökerum 1:77	1964	13		766		766	3 440	2 233	2 488
Hökerum 7:4	1971	9		570		570	1 814	1 596	1 032
Hökerum 1:61	1988	6		406		406	2 337	1 288	1 523

Fastigheter 2019	Ansk./ Värde	Antal	Antal	Bostad	Lokal	Total	Ansk.	Tax.	Bokfört
<i>Belopp i tkr.</i>	år	Lgh	lokaler	Yta	Yta	Yta	värde	värde	Värde
Ving 10:10	1971	9	1	640	40	680	3 715	1 385	2 715
Ving 10:10	1980	13		772		772	9 430	5 285	8 671
Hökerum 1:82	1990	8		544		544	1 646	2 853	1 050
Totalt		1048	62	66 082	9 996	76 078	541 892	587 025	402 648

Fastighet	Anmärkning
Del av Stockrosen 1	Vårdbyggnad, ej åsatt taxeringsvärde
Björnen 6	Obebyggd tomt
Holmared 1:77	Obebyggd tomt
Blidsberg 32:64	Barndaghemlokal, ej åsatt taxeringsvärde

FLERÅRSÖVERSIKT 2019-2015

<i>Belopp i tkr</i>	2019	% av intäkt	2018	% av intäkt	2017	% av intäkt	2016	% av intäkt	2015	% av intäkt
Hysesintäkter	78 035		76 006		73 414		76 534		76 410	
Ekonomisk uthyrningsgrad		97,62%		97,08%		96,46%		96,43%		95,97%
Hysesbortfall	-1 859	2,38%	-2 217	2,92%	-2 599	3,54%	-2 734	3,57%	-3 076	4,15%
Underhåll*	-13 794	17,68%	-17 071	22,46%	-12 013	16,36%	-11 481	15,00%	-13 386	18,05%
Reparation*	-3 300	4,23%	-2 031	2,67%	-836	1,14%	-943	1,23%	-991	1,34%
Administration/fastigh.förv.	-19 522	25,02%	-18 688	24,59%	-18 832	25,65%	-19 531	25,52%	-17 365	23,41%
Uppvärmning	-7 040	9,02%	-6 956	9,15%	-6 944	9,46%	-7 704	10,07%	-7 493	10,10%
Taxebundna kostnader	-8 375	10,73%	-8 344	10,98%	-7 643	10,41%	-8 760	11,45%	-8 483	11,44%
Hysesgästföreningen	-150	0,19%	-166	0,22%	-166	0,23%	-206	0,27%	-151	0,20%
Fastighetsskatt	-1 372	1,76%	-1 181	1,55%	-1 177	1,60%	-1 286	1,68%	-1 231	1,66%
Räntekostnad	-5 607	7,18%	-5 865	7,72%	-5 804	7,91%	-7 095	9,27%	-8 533	11,51%
Avskrivningar	-9 274	11,88%	-8 757	11,52%	-8 604	11,72%	-8 373	10,94%	-9 096	12,26%
Nedskrivningar	0	0,00%	0	0,00%	-9 327	12,70%	-370	0,48%	0	0,00%
Övriga kostnader	-3 685	4,72%	-4 247	5,59%	-3 315	4,52%	-5 686	7,43%	-2 707	3,65%
Övriga intäkter	2 739	-3,51%	7 858	10,34%	26 248	35,75%	5 608	-7,33%	1 656	-2,23%
Årets skatt	-1 446	0,09%	-1 937	2,55%	292	-0,40%	-1 757	2,30%	-1 363	1,84%
Årets resultat	5 348		6 403		22 693		6 214		4 191	
Befolkningsutveckling			24 445		24 296		23 887		23 494	
Eget kapital	135 872		130 524		124 121		101 956		95 214	
Soliditet	31 %		30 %		29 %		24 %		19 %	
Avkastning**	5,3 %		5,6 %		5,6 %		5,3 %		4,8 %	
Antal lägenheter	1 048		1 048		1 052		1 040		1 155	
Antal lokaler	62		63		60		65		67	
Förvaltad yta	75 107		75 242		75 332		75 348		85 299	
Antal årsanställda	23		20		19		19		19	

*Egen personal har beaktats 2019 och 2018 under kostnadsslagen reparation och underhåll med 1 832 tkr (1 209 tkr) respektive 1 129 tkr (880 tkr). Tidigare år redovisad under fastighetsskötsel.

**Stubos avkastningskrav fastställdes vid årsstämman 2016. Bolaget ska över tid generera en avkastning om fem procent på fastighetsinnehavets marknadsvärde. Avkastningskravet om fem procent beräknas enligt följande: Årets rörelseresultat exklusive avskrivning- och nedskrivningskostnader i relation till det genomsnittliga marknadsvärdet under perioden. Marknadsvärdet är det samma som bokförda värdet på fastighetsinnehavet. Utrangeringskostnader redovisas under Driftkostnader och ingår i rörelseresultatet.



Stubos personal framför Nillas väg 28



Vi är ISO 14001 Miljöcertifierade

STUBO AB

POSTADRESS Box 44, 523 21 ULRICEHAMN • BESÖKSADRESS Sturegatan 6

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