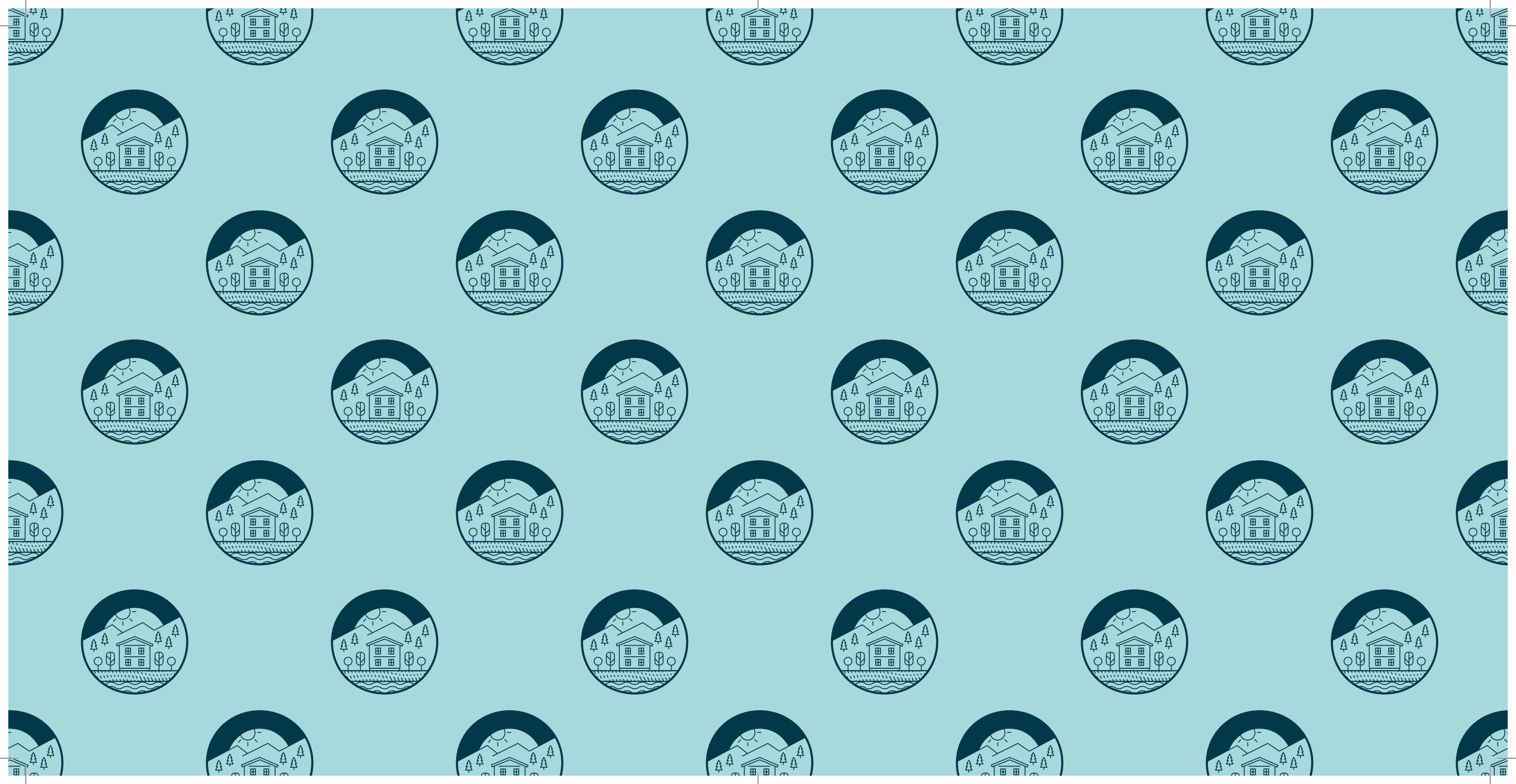


STUBO



Års- och hållbarhetsberättelse
2019





Innehållsförteckning

Om Stubo	VD har ordet	3
	Vårt uppdrag: samhällsutveckling och tillväxt	4
	Hyresgästundersökningen - ett bra exempel på dialog, engagemang och ansvar	7
	Samverkan skapar möjligheter	8
	ISO 14001 ger oss struktur	10
Våra fastigheter	Vårt erbjudande: en variation av bostäder i en stor del av kommunen	13
	Så här fördelar sig våra 1048 lägenheter i olika hyresnivåer	16
	Fastighetsförteckning	18
Ekologisk hållbarhet	Stubo arbetar för en minskad climateffekt och minskad miljöbelastning	21
	Vad är hållbarhet?	22
	Klimatförändringar ger effekter på fastighetsbeståndet	24
	Genom lokalt hållbarhetsarbete bidrar vi till en hållbar värld	26
	Miljöpåverkan i vår verksamhet	28
	Stubo arbetar för att minska klimatavtrycket	30
	Årlig avstämning av miljöarbetet	33
Attraktiva boendemiljöer	Vi skapar förutsättningar för trivsel och trygghet	39
	Engagerade hyresgäster – stort gensvar i hyresgästundersökningen	40
	Rent, snyggt och tryggt i våra tvättstugor	42
	Ordning och trygghet på våra parkeringsplatser	43
	Mötesplatser på gårdarna	44
	Underhållsprojekten ökar boendekomforten	49
	Social och ekonomisk hållbarhet hänger ihop	50
Ekonomisk hållbarhet	Utdrag ur årsredovisningen	61
	Flerårsöversikt 2015-2019	64
	Resultatredovisning	66
	Balansräkning	68
	Styrelse, revisorer och ledning	71



VD Erica Waller om 2019

Vi utvecklar tillsammans med våra hyresgäster

Stubos övergripande mål är att vara den bästa hyresvärden i vår region. Med dialog, service och boinflytande vill vi ge våra hyresgäster de bästa förutsättningarna för att trivas och utvecklas.

I början av sommaren genomförde vi en nöjdhetsundersökning bland alla våra hyresgäster och resultatet visar att vi nästan genomgående ligger över snittet för Sveriges allmännytta. Speciellt glädjande är att 95 procent svarade att de är nöjda eller mycket nöjda med vårt kundbemötande. Det ser jag som ett mycket bra kvitto på vårt arbete.

Vår personal är kärnan i vår verksamhet. Under 2019 har vi därför satsat på att lyfta hela organisationens kompetens genom att bland annat utbilda all personal i hyresjuridik och BAM (Bättre Arbetsmiljö). Vi har också utvecklat organisationen och vårt arbetssätt: genom att införa kvartersvärdar ute i våra områden tryggar vi den viktiga dialogen med hyresgästerna. Kompetensutveckling och generationsväxling har varit i fokus under det gångna året och förändringsarbetet fortsätter de kommande åren.

Dialog är ett av våra viktigaste verktyg. Vi jobbar tillsammans med våra hyresgäster och gensvaret och engagemanget är stort. Hyresgästerna tar sig tid att komma på möten, tycka till om framtiden och svara på våra enkäter. När vi utvecklar fastigheterna och bostadsområdena tillsammans med de som bor där skapar vi trivsel och trygghet. Ett bra exempel på vårt arbetssätt är det stora projektet under 2019, *Sköna Gröna Karlslätt*, med målet att skapa en inkluderande, stimulerande och trygg utemiljö för alla.

Under 2020 fortsätter vi arbetet med trygghetsskapande åtgärder och har fortsatt hög prioritet på underhållet av våra fastigheter. Vi kommer att flytta till nya lokaler på Jönköpingsvägen, vilket kommer att ge ännu bättre förutsättningar för verksamheten. Ett annat spännande projekt blir projektering och upphandling av vårt nästa stora nybyggnadsprojekt: att bygga nya flervåningshus på fastigheten Stockrosen 1 på Solrosvägen i Ulricehamn.

Jag vill rikta ett stort tack till Stubos fantastiska personal, till våra engagerade hyresgäster och till alla entreprenörer och samarbetspartners som jobbar med oss och stödjer vår verksamhet. Målet att vara den bästa hyresvärden är en del i utvecklingen och tillväxten av Ulricehamn. Ulricehamnarna ska vilja bo kvar och de som inte bor här än ska vilja flytta hit. Med den målbilden riktar vi blicken mot 2020.

Erica Waller - VD

Vårt uppdrag: *samhällsutveckling* och tillväxt

Stubo AB ägs av Ulricehamns kommun och därmed av kommunens invånare. Som sådant bolag har vi en speciell position på marknaden och ett speciellt uppdrag och ansvar: vi ska driva verksamheten på affärsmässiga grunder, lämna en ekonomisk avkastning i enlighet med våra ägares krav samtidigt som vi ska bidra till bostadsförsörjningen för kommunens invånare. Kostnadsramarna i bolaget utgår helt och hållet från våra hyresintäkter, som utgör bolagets totala intäkter med undantag av en mindre andel som kommer av den löpande förvaltningen (till exempel sålda tjänster) och skatteåterbäring. Vissa år kan vi ha tillfälliga intäkter från fastighetsförsäljningar eller statliga investeringsbidrag.

UTVECKLING KRÄVER ENGAGEMANG OCH DIALOG
Ulricehamns kommun är vår hemmaplan. Här finns våra fastigheter och utemiljöer som vi är stolta över att utveckla, för att de ska bli ännu mer attraktiva, hållbara och trivsamma för våra hyresgäster.

En förutsättning för vår utveckling är medarbetarnas engagemang och det ansvar som var och en tar i sitt arbete. Vi har förmånen att ha nyfikna medarbetare som vill pröva nya idéer i verksamheten. Det kräver en ständig dialog – internt och med våra hyresgäster – och det kräver verktyg och handlingskraft i vardagen.



KORTA FAKTA OM STUBO

Antal bostäder:
1048
(varav 60 vård- och omsorgslägenheter)

Antal lokaler:
62

Bostadsyta:
66 082 kvm (66 082 kvm 2018)

Lokalyta:
9 996 kvm (10 131 kvm 2018)

Antal fastigheter:
49

Vakansgrad:
1 % (1,74 % 2018)

Antal bostadssökande:
1412

Antal anställda:
23 st (22 st. 2018)

Snitthyra per kvm:
1 038 kr (1 021 kr 2018)

Underhållskostnader:
184 kr/kvm (230 kr/kvm 2018)

Fastigheternas marknadsvärde:
699 Mkr (699 Mkr 2018)

Soliditet:
31 % (30 % 2018)

Resultat före skatt:
6,8 Mkr (8,3 Mkr 2018)

Certifierade:
Miljöledningsstandarden ISO 14001

Medlem:
Miljönätverket Sjuhärad,
CSR Väst Sverige, Sol i Väst,
Allmännyttans Klimatinitiativ och SABO



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 bostadsföretag 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

Vi jobbar varje dag för samhällsutveckling och tillväxt med hjälp av kunniga medarbetare, en tydlig inriktning på hållbarhet i all vår verksamhet och en kundservice i toppklass.

Hyresgästundersökningen

- ett bra exempel på dialog, engagemang och ansvar

För att mäta hur nöjda våra hyresgäster är med vår service och boendet i stort, skickade vi under sommaren ut enkäter till alla våra hyresgäster. Undersökningen gör det möjligt att jämföra Stubo med andra bostadsbolag i Sveriges allmännytt. Resultaten analyseras även på fastighetsnivå och är ett viktigt underlag i den löpande verksamhetsplaneringen.

Enkäten ställde frågor inom fem huvudområden: service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Mätningen ger oss värdefull information om hur fortsatta insatser ska prioriteras och är därför en viktig kanal för inflytande.

STORT ENGAGEMANG BLAND VÅRA HYRESGÄSTER!

Vi fick en svarsfrekvens på 77,1 procent, vilket vi ser som ett bevis på våra hyresgästers engagemang för sitt boende. Den höga svarsfrekvensen ger oss också en stabil grund att stå på när vi utvärderar vilka förbättringsområden som vi ska ge oss i kast med. Ett område som vi redan får bra betyg i är mötet

med hyresgästerna. 95,3 procent av våra hyresgäster tycker att bemötandet från vår personal är mycket bra eller ganska bra. Vi ser det som ett bevis på att vi arbetar med rätt saker och i rätt riktning. Vi vill tacka alla våra medarbetare och hyresgäster för det stora engagemanget. Det är tillsammans som vi blir bra. *Läs mer om resultatet av undersökningen på sidan 40.*

KORTA FAKTA OM ULRICEHAMN

Befolkningsmängd i kommunen	Totala antalet lägenheter (2018):
den 31 december 2019:	4 572 varav 3 579 är hyresrätter.
24 668 invånare	Av dessa är 1 048 hyresrätter
(24 445 invånare 2018)	hos Stubo.
Totala antalet bostäder i kommunen (2018):	
11 255	

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, (7miljö). Nätverket är ett samarbetsprojekt, som sedan 1998 drivs av fem allmännyttiga bostadsföretag: Stubo, Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, Fristadbostäder, Vårgårda Bostäder och Tranemo-bostäder. Samtliga företag är certifierade av RISE, enligt miljöledningsstandarden ISO14001 och vi har i stora delar ett gemensamt webbaserat verksamhetsledningssystem. Miljönätverkets fokus är miljöfrågor, men vi har även ett nära samarbete i andra frågor.

Nätverket har en gemensam kvalitets- och hållbarhetssamordnare, som koordinerar miljöledningssystemet, klimatinitiativet, miljögruppen och övriga nätverksgrupper. En viktig del i arbetet är att samordna de interna revisionerna av företagen, som utförs av nätverkets revisorsgrupp, och de externa revisionerna som utförs av certifieringsorganet.

Men för att ligga i framkant och kunna värdera nya rön, måste kunskapen hållas levande och aktuell bland alla våra medarbetare. Därför hjälps vi åt inom nätverket; inom olika projekt, genom erfarenhetsutbyte och med utbildningar som vi har tillsammans. Ett exempel på projekt är att ta fram gemensamma GDPR-rutiner. Ett annat exempel var en miljö- och nätverksdag för samtliga medarbetare, där vi diskuterade och fick inspiration till utveckling av verksamheten och arbetssätt.

På Sveriges Allmännyttas konferens Klimat- och Energikicken 2019 i Lund uppmärksammades Miljönätverket Sjuhärad med presentationen Mindre företag som samverkar – dela på en miljösamordnare.

Miljönätverket 7miljö ger Stubo möjligheten att samverka, utvecklas och driva miljöfrågor genom nätverket. Utan miljönätverket och miljösamordnaren hade vi inte kommit lika långt i hållbarhetsfrågorna som vi har gjort.

KOMPETENS OCH INSPIRATION GENOM CSR VÄSTSVERIGE

CSR Västsverige har över 340 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 drivs av Energikontor Väst och finansieras av Energimyndigheten och Västra Götalandsregionen. Genom nätverket bygger vi upp vår kompetens, dels som beställare av soleanläggningar och dels i hur man driftar solcellsanläggningar på ett effektivt sätt.

FART FRAMÅT OCH INSPIRATION GENOM ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ och vi bestämde oss för att gå med. Syftet med klimatinitiativet 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 ambitiösa mål, inspiration av och samverkan med varandra tillsammans med ett aktivt erfarenhetsutbyte. Det stämmer väl med hur vi arbetar i övriga nätverk.



ISO 14001 ger oss struktur

"Ett medvetet arbete med miljö-
och kvalitetsledning skapar
struktur och fokus i verksamheten."
Erica Waller- VD



**RI
SE**

CERTIFIKAT

ISO 14001

Härmed intygas att/This is to certify that

STUBO AB
Box 44, 523 21 ULRICEHAMN, SWEDEN

har ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt SS-EN ISO 14001:2015 vad gäller
has an environmental management system that fulfils the requirements of SS-EN ISO 14001:2015 with respect to

Förvaltning av bostäder och lokaler
Management of dwellings and premises

Ursprungligen utfärdat/Originally issued	2001-09-07
Giltigt till och med/Expiry date	2022-09-01
Beslutsdatum/Decision date	2019-08-16



Ulag Kjonoinm

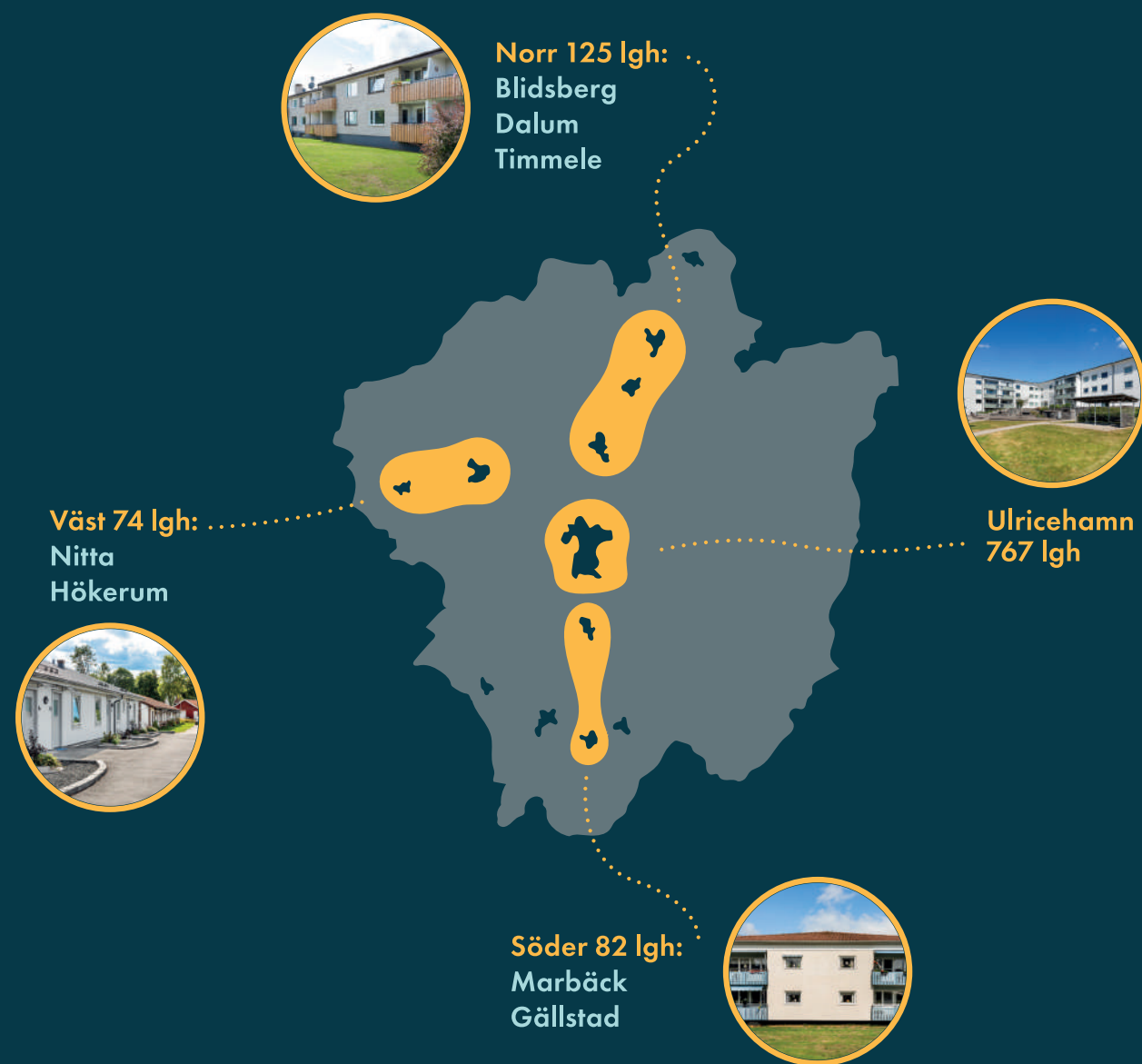
RISE Research Institutes of Sweden AB | Certification
Box 857, SE-501 15 Borås, Sweden
☎ +46 10-516 50 00
certifiering@ri.se | www.ri.se



Certifikat/Certificate 2833 M | version/issue 7 | 2019-08-16
This document is the property of RISE and may not be reproduced or other than in full, except with the prior written approval by RISE.



Sida/Page 1(1)



Vårt erbjudande: *en variation av bostäder i en* stor del av kommunen

Vi är Ulricehamns eget bostadsbolag och vi har därför 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 nuvarande fastigheter och att bygga nytt.

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.

UNDERHÅLLSPROJEKTEN SÄKRAR FASTIGHETERNAS LÅNGSIKTIGA KVALITET

För att säkerställa våra fastigheters kvalitet arbetar vi kontinuerligt med underhåll och renoveringar. Vi fokuserar då på miljö och energianvändning för

att våra fastigheter ska bli så klimatsmarta som möjligt. Med väl underhållna fastigheter, med bland annat ett energieffektivt klimatskal, kan vi erbjuda våra hyresgäster en hög boendekomfort.



För att få en samlad bild av fastigheterna kommer vi att genomföra fördjupade besiktningar, säger Jonas Svensson, fastighetschef på Stubo.

FÖLJANDE ÅTGÄRDER GENOMFÖRDES UNDER 2019:

- Renovering av fasader, byte av dörrar och fönster till nya och energisnåla på ett flertal fastigheter. Vissa projekt fortsätter 2020.
- Den nya mötesplatsen på Karlslätt med odlingsytor, lekplats och aktivitetsytor är klar och invigdes i november 2019. Här har också en stor muralmålning på en av husgavlarna uppförts.
- Målat garage på Karlslätt.
- Fortsatt arbete med att sätta in boknings- och passersystem i våra fastigheter. Under 2019 installerades detta på Hemrydsgatan i Ulricehamn och Dalagatan i Dalum.
- Arbetet med att förbättra utemiljöerna i våra områden är påbörjat. 2019 har vi anlagt nya planteringar med perenner, byggt nya lekplatser, installerat bänkar, bord och grillar samt förbättrat asfalten på flera ställen.
- Belysningen på flera innergårdar är ny och vi byter löpande befintliga ljuskällor mot ny och energieffektiv LED-belysning.
- På Nillas väg och på Hemrydsgatan i Ulricehamn har vi märkt upp, målat och även gjort några nya parkeringsrutor. Vi har också skärpt bevakningen för att få bättre ordning och trygghet.
- Arbetet med att byta alla husskyltar pågår och fortsätter under 2020.
- Vintern 2019 till 2020 genomför vi ett projekt där vi installerar nya brandvarnare och förser

alla lägenheter med brandfiltar. När vi är inne i lägenheterna passar vi också på att sätta in vattensparande perlatorer i kranarna.

- Renovering av rörledningar i flera fastigheter.

Fastighetschef Jonas Svensson uppdrag är att långsiktigt utveckla Stubos fastighetsbestånd:

- Vi kommer att ha ett stort fokus på underhållet, för att kunna förvalta våra fastigheter på ett tilltalande sätt. Våra hyresgäster ska känna att hela fastigheten och utemiljön är hemma - inte bara den egna lägenheten.

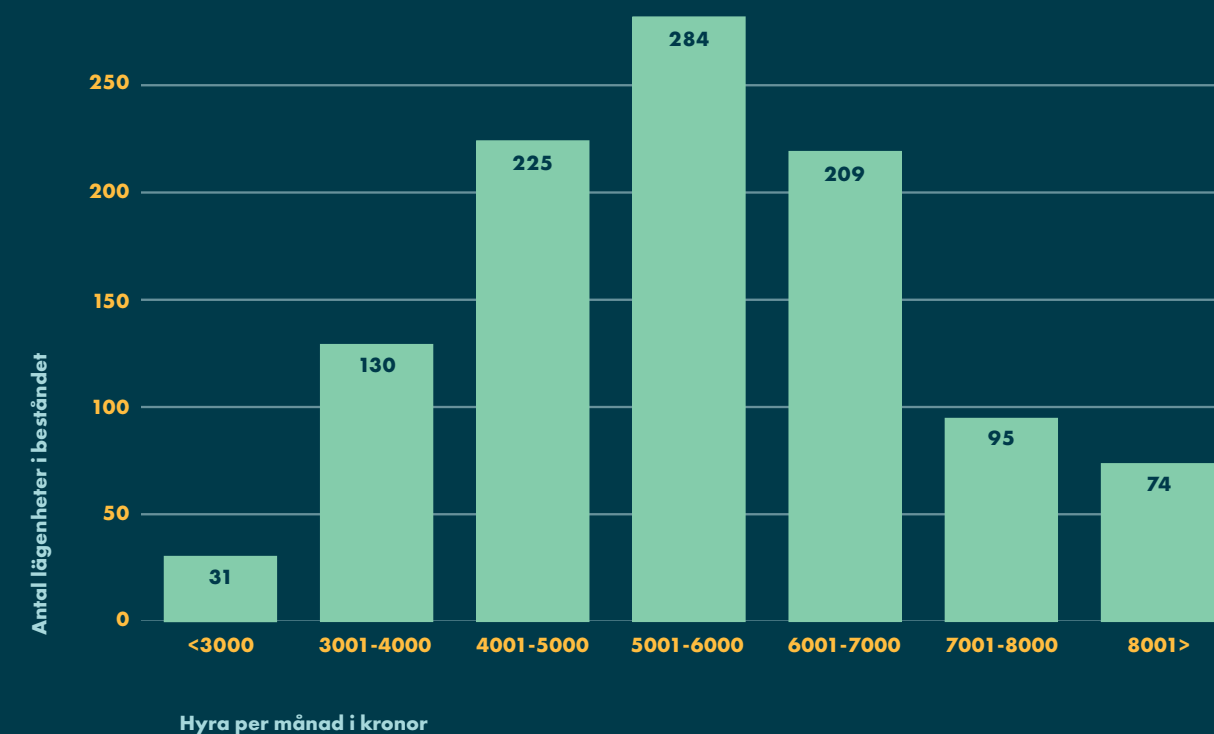
NYA VERKSAMHETSLOKALER

2018 förvärvade vi en fastighet på Jönköpingsvägen i Ulricehamn, där vi kommer att bygga lokaler för vår verksamhet. Inflyttning är beräknad till slutet av 2020.



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

ANTAL BOSTÄDER
I OLIKA HYRESNIVÅER

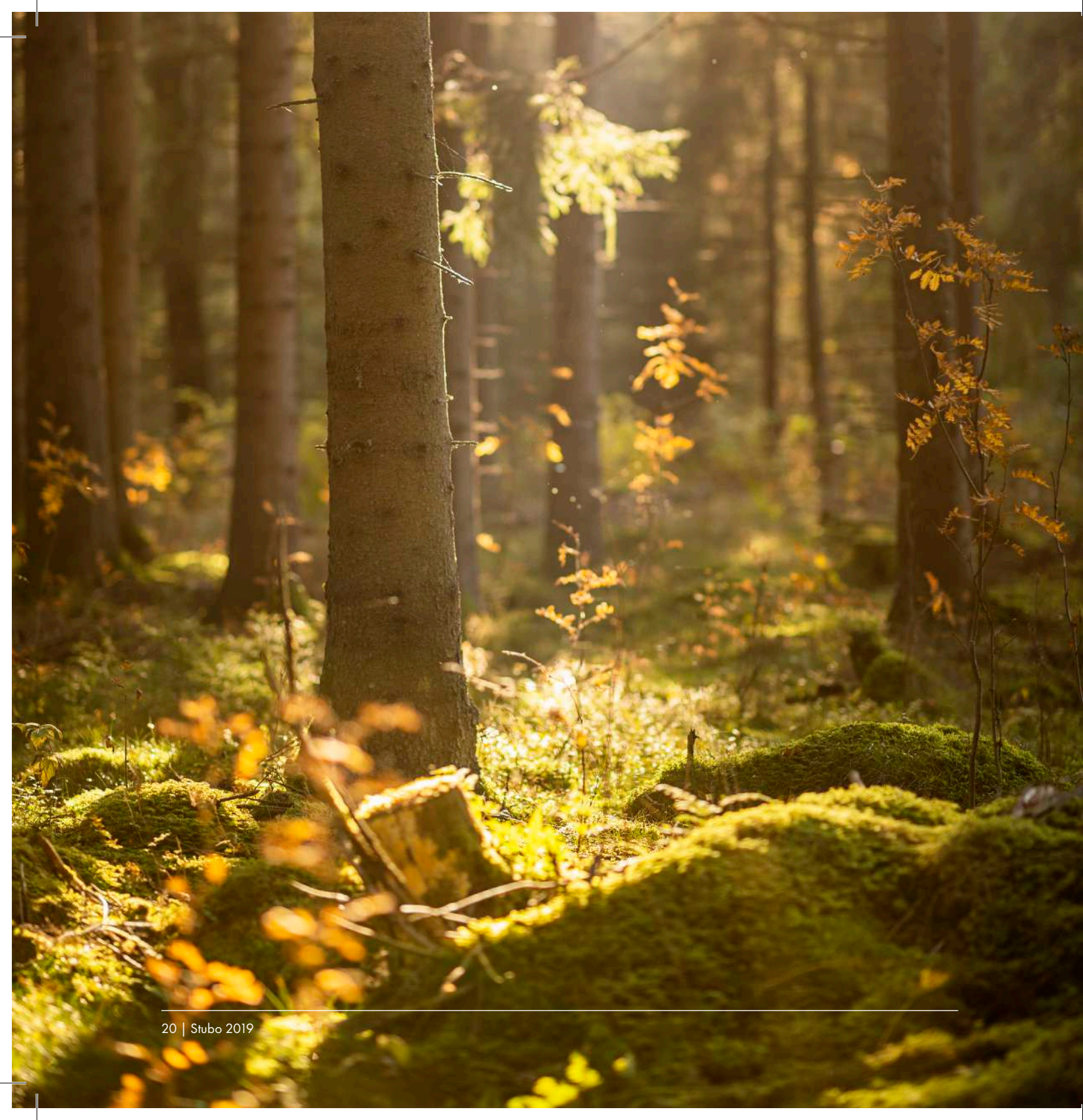


Fastighetsförteckning

Fastigheter 20189	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	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
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	1098	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
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	Barndaghemslokal, ej åsatt taxeringsvärde



Stubo arbetar för en *minskad klimateffekt och* minskad miljöbelastning

Fastighetsbranschen står för cirka 40 procent av den totala energianvändningen i Sverige liksom en väsentlig andel av växthusgasutsläppen. Vi behöver alla arbeta för att minska energianvändningen, minska fossilberoendet och skifta över till andra energislag. Stubo har helt och hållet gått ifrån fossilberoende uppvärmning – vår utmaning är att minska fossilberoendet i transporterna.

Stubo arbetar kontinuerligt med att minska klimateffekten för en sund och hållbar verksamhet. Lägre energianvändning, klimatneutral energi och att minska de fossilberoende transporterna är några exempel på vårt arbete inom ekologisk hållbarhet.

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. De senaste årens teknikutveckling tillsammans med ekonomiska incitament har fått till effekt att dagens nybyggnation ofta har en mycket låg energianvändning.

Vad är hållbarhet?

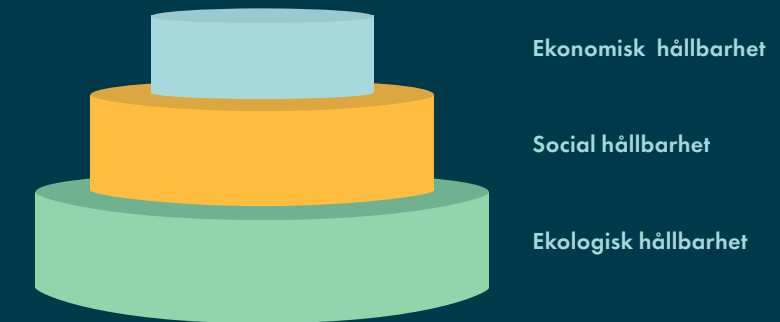
Hållbar utveckling är ett begrepp som de flesta av oss känner igen. Många vet att det brukar omfatta ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet – liksom att det hänger ihop med den samhällsutveckling som vi önskar. Men sen då?

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 tillgodose 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.



Klimatförändringarna ger effekter på fastighetsbeståndet

Jorden har blivit varmare och blötare med högre medeltemperatur, fler värmeböljor, mer regn, stigande havsnivåer och mer extremväder. Samtidigt är vårt samhälle uppbyggt och anpassat efter ett annat klimat och är därför inte rustat för dessa förändringar och de stora variationer som vi ser idag och sannolikt kommer att se än mer av i framtiden.

Vi behöver tillsammans – stat, kommun och fastighetsägare – fundera på hur vi behöver anpassa samhället till klimatförändringarna. Som fastighetsägare har vi stora utmaningar, när vi ska klimatsäkra våra fastigheter. Några exempel på risker:

- Kraftig nederbörd som ökar slitaget på fastigheterna med risk för vatten- och frostsador och påväxt på tak och väggar.
- Översvämningar på grund av ökad nederbörd och generellt stigande vattennivåer.
- Större påfrestning på fastigheter och de boende vid långvariga värmeböljor.

Det förändrade klimatet med högre temperaturer, mer nederbörd och mer blåst ger effekter på energianvändningen. Högre temperaturer ger en lägre energianvändning, samtidigt som en stor variation i temperaturen ökar slitaget på värmesystemet, när det löpande behöver reglera temperaturen i fastigheten. Med klimatförändringarna följer ett allt blåsigare väder och blåst

stjäl mycket värme från fastigheterna varvid värmeförbrukningen ökar liksom kostnaderna. Sammantaget är de positiva effekterna av det förändrade klimatet färre än de negativa.

När det gäller energi- och VA-kostnader ser vi redan idag att de fasta kostnaderna ökar drastiskt. Enligt Nils Holgerssonrapporten 2019 har kostnaderna för elnätsavgifterna ökat med drygt 27 procent i Sverige under den senast femårsperioden. I Ulricehamns kommun har kostnaderna för avfall, VA, el och fjärrvärme ökat med 4,8 procent under 2019 att jämföra med KPI på 1,9 procent. Under 2018 ökade kostnaderna med 6,8 procent.

Stubo arbetar aktivt med att minska energianvändningen och vattenförbrukningen i våra fastigheter. Men med fortsatta klimatförändringar kommer våra insatser inte nödvändigtvis att leda till ekonomiska besparingar. Förmodligen kan vi också räkna med att de fasta kostnaderna kommer att öka ytterligare. Men att inte göra något alls innebär att kostnaderna skjuter i höjden. Därför kommer vi att fortsätta arbeta med energi- och vattenbesparingar.

Genom lokalt hållbarhetsarbete bidrar vi till en hållbar värld

Klimatförändringarna påverkar oss alla och är inte en fråga som vi kan skjuta framför oss till våra barn och barnbarn att lösa. Därför måste vi arbeta både globalt och lokalt för ökad hållbarhet. Vi på Stubo är beredda att göra vår del.

2015 antog världens stats- och regeringschefer FN:s 17 globala mål och Agenda 2030 för en hållbar utveckling. Stubo arbetar aktivt med fyra av dessa mål men vi ser att vårt arbete även går in i övriga mål.

HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN (MÅL 11)

Att bidra till socialt och ekologiskt hållbara städer och samhällen är en nyckelfråga för oss som kommunalt och allmännyttigt bostadsbolag. Genom att skapa bra bostäder och välkomnande och inkluderande boendemiljöer för alla våra hyresgäster bidrar vi till trygghet och social hållbarhet.

Vi måste gemensamt minska den negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa. Att ställa om till en hållbar konsumtion och produktion är

en viktig del av Stubos arbete. Vi behöver därför hitta hållbara sätt att tillgodose vårt behov av till exempel energi, vatten och förnybara råmaterial. Vi ställer miljökrav när vi köper in produkter och handlar upp tjänster och har minimerat antalet kemikalier i vår verksamhet.

HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA (MÅL 7)

Omställningen till en energianvändning som minskar klimatpåverkan är en viktig del i Stubos hållbarhetsarbete. Vårt mål är att kontinuerligt minska energianvändningen liksom öka energi-effektiviteten i våra fastigheter. Vi ska också öka produktionen av solel. Den energi som vi ändå måste tillföra utifrån ska vara grön.

MINSKAD OJÄMLIKHET (MÅL 10)

Stubo vill främja ett jämlikt samhälle med lika rättigheter för alla oberoende av ålder, könstillhörighet, sexuell läggning, trosuppfattning funktionsnedsättning eller härkomst. Våra bostadsområden ska vara välkomnande för alla. Vi vet att arbete och egen inkomst stärker människor

och är en nyckelfaktor för integration och ekonomisk tillväxt. Stubo erbjuder därför regelbundet arbetstillfällen för unga (PRAO-platser, lärlingsplatser och praktikarbeten), för nyanlända som behöver språkpraktik och för personer som behöver arbetsträning eller anpassade arbetsuppgifter. Under 2019 har vi erbjudit 12 personer den här typen av tillfälligt arbete eller praktik hos oss.

JÄMSTÄLLDHET (MÅL 5)

Stubos arbete med jämställdhet berör inte enbart våra anställda, deras arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter. Det berör lika mycket våra hyresgäster och hur vi utformar miljöerna runt våra fastigheter. Som hyresgäst hos Stubo ska man känna sig välkommen, inkluderad och delaktig oavsett könsidentitet.



FNs Agenda 2030 lyfter fram 17 globala mål för hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete berör flera av dessa mål.

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.

Miljöpåverkan i vår verksamhet

En viktig 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.

Ett exempel på en miljöpåverkande faktor är våra hyresgästers hushållsavfall. I maj 2019 ändrades hanteringen av hushållsavfall i kommunen; matavfall och brännbart ska sorteras i olika påsar. För att göra denna förändring så smidig som möjlig gjorde vi på Stubo en informations- och utbildningsinsats bland våra hyresgäster. Det slog väl ut – man tycker att vi gör det lätt för dem att sortera rätt. Nöjdheten syntes också i vår kundundersökning, där vi fick höga betyg.

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.



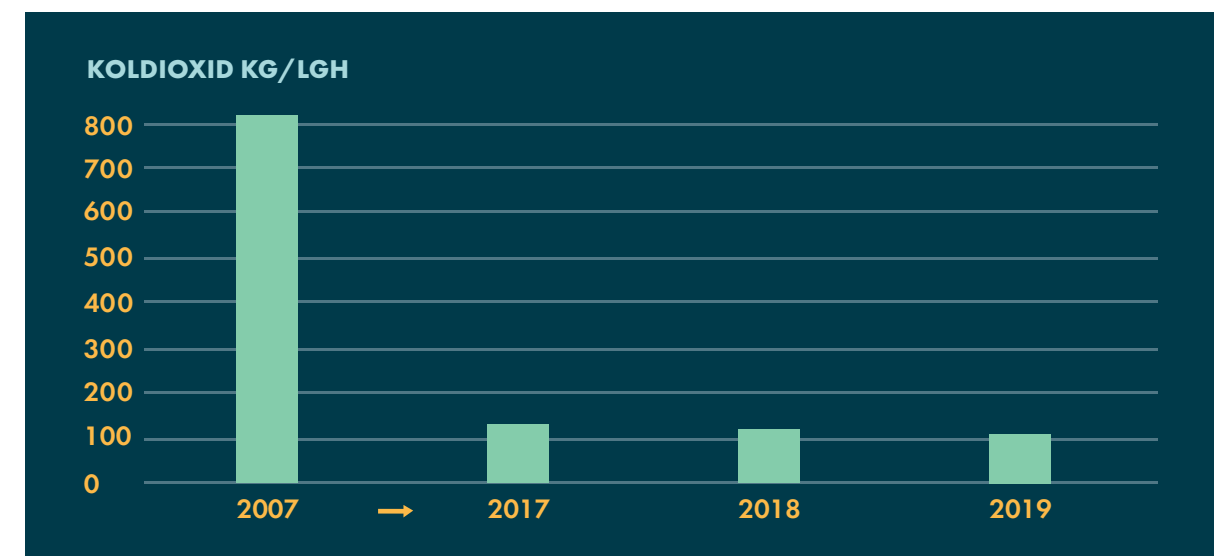
Energitriangeln visar i vilken ordning man arbetar och var de stora insatserna behöver göras, för att maximera den positiva effekten på miljön. Vi har energitriangeln som en utgångspunkt i vårt arbete.

Stubo arbetar 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 värms de flesta av våra fastigheter med fjärrvärme som produceras av Ulricehamns Energi. Deras bräns-

lemix består till största delen av spillvärme och resterande del av eldning av träflis. Det medför att klimatpåverkan från fjärrvärmens är försumbar. I 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 har som mål att enbart köpa grön el och att våra värmeproduktion ska vara fossilfri.



I alla delar av verksamheten arbetar Stubo för att minska klimatpåverkan. Vi har ersatt all oljeeldning med fossilfri fjärrvärme, egenproducerad solen och köpt grön el. Inom transporter byter vi successivt ut till elfordon.

EXEMPEL PÅ INSATSER UNDER 2019:

- Byte till energisnåla fönster och tilläggsisolering av fasaderna på Villavägen i Marbäck, Prästgårdsliden i Hökerum och på Solrosens vård- och omsorgsboende i Ulricehamn. Insatserna minskar energianvändningen och ökar komforten för de boende.
- Omfattande informationsinsatser och dialog med våra hyresgäster i samband med kommunens förändrade hantering av hushållsavfall.
- Fortsatt arbete med injustering av värmesystem

och ventilation i våra fastigheter. I detta arbete ser vi också vilka fastigheter som använder mycket energi.

- Kartläggning av våra fastigheter, för att bland annat få klarhet i vilka fastigheter som är lämpliga för solcellsanläggningar.
- Ytterligare två dieslbilar är ersatta med elbilar, vilket minskar vårt fossilberoende.

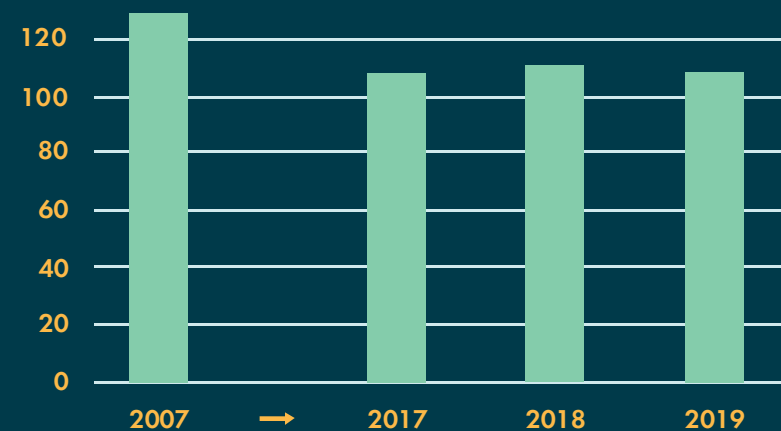


Årlig avstämning *av miljöarbetet*

Stubos mål är att ständig förbättra vår verksamhet och våra fastigheter med fokus på resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan. Vi mäter energianvändning och vattenförbrukning löpande och varje år gör vi en årssammanställning. Energianvändningen för uppvärmning, varmvatten och el

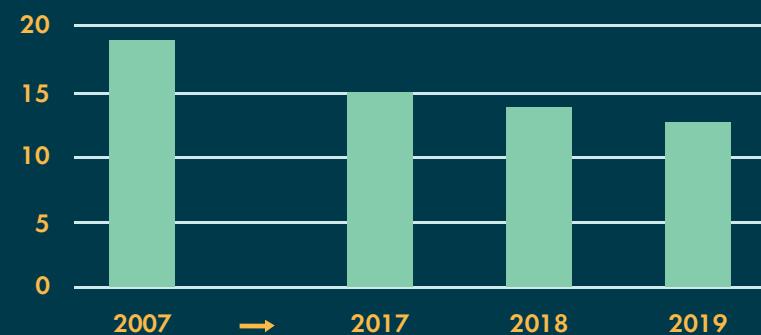
redovisas per kvadratmeter uttryckt i A_{temp} (tempererad area) och vattenförbrukningen i BOA+LOA (bostads- respektive lokalarea). Energianvändningen vid värmeproduktion är energiindexkorrigerad för att jämförelse ska kunna göras år för år.

ENERGIANVÄNDNING FÖR VÄRME OCH VARMVATTEN kWh /m²



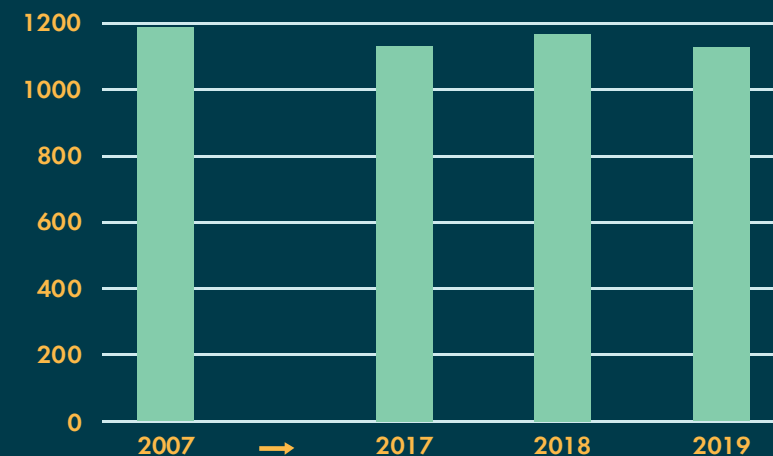
Stubos övergripande mål är att energianvändningen för värme- och varmvattenproduktion ska minska med 30 procent från 2007 till 2030 vilket innebär en energianvändning på 100 kWh per kvadratmeter.

FASTIGHETSEL kWh/m²



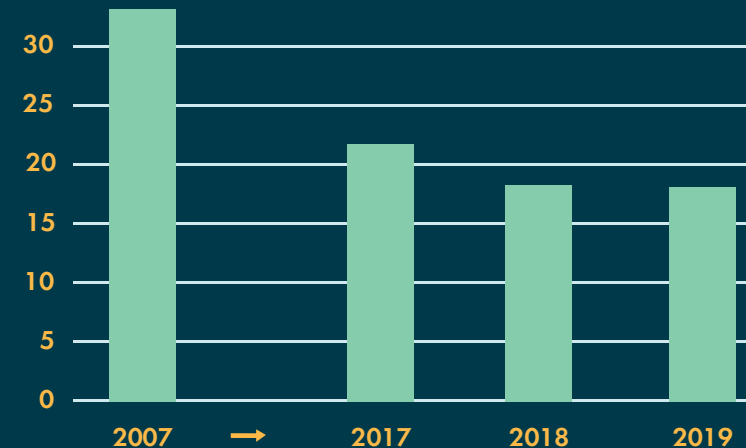
Utbyte till modern LED-belysning är en åtgärd som bidrar till lägre elförbrukning.

VATTENFÖRBRUKNING liter/m²



Vi arbetar kontinuerligt för att minska vattenförbrukningen i våra fastigheter bland annat genom utbyte till mer effektiva tvättmaskiner och installation av vattensparande armaturer.

KOLDIOXIDUTSLÄPP FRÅN TRANSPORTER (ton)



Under hösten 2019 bytte vi ut två äldre dieseldrivna fastighetsskötarbilar till elbilar. Vi har nu tre elbilar, en laddhybrid och en gasbil i verksamheten. Vi byter successivt ut våra dieseldrivna bilar med målet att våra transporter ska vara helt fossilfria till 2030.



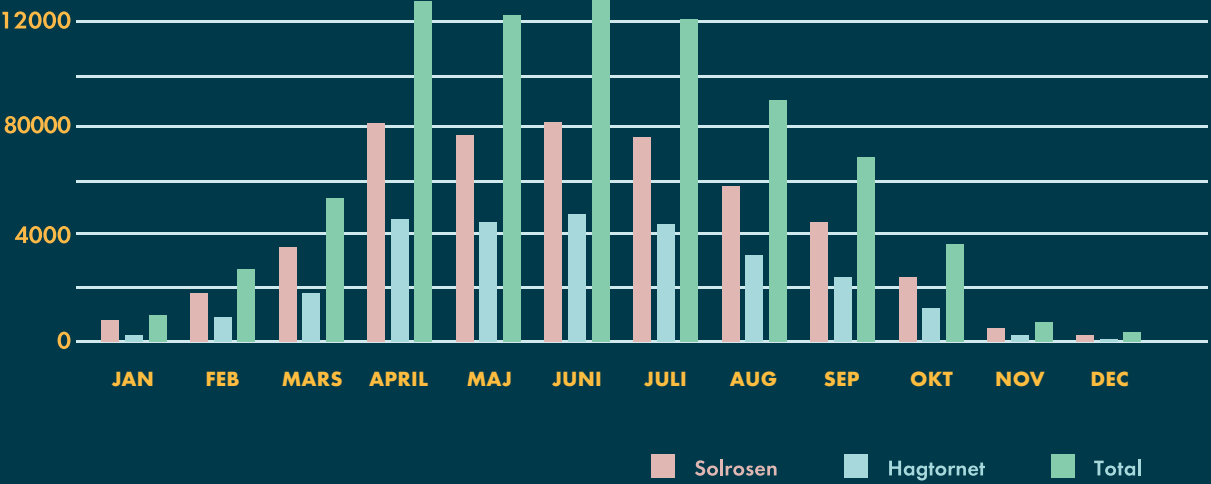
ELPRODUKTION

Att producera sin egen el med hjälp av solceller blir allt vanligare även om solen än så länge utgör en liten del av Sveriges totala energimix. 2018 fanns drygt 25 000 solcellsanläggningar installerade i Sverige med en kapacitet på 410 MW. Solen är en oändlig resurs och anläggningarna har en lång hållbarhet, cirka 25 år, och kräver ett relativt begränsat underhåll.

Solceller är intressanta för fastighetsägare med tak i rätt väderstreck och med rätt lutning. Stubo har ett flertal tak som är möjliga att installera solceller på. Idag har vi två solcellsanläggningar med en sammanlagd produktionskapacitet närmare 90 MWh per år och till 2025 planerar vi att dubbla vår produktion av solen.

Elen som produceras används huvudsakligen i driften av fastigheten. På sommaren, när vi producerar mer el än vi använder, säljer vi överskottet. Under de mer solfattiga månaderna köper vi grön el.

SOLEL PRODUKTION 2019 (kWh)



Stubo har två soleanläggningar, båda i tätorten Ulricehamn. Anläggningen på Solrosens äldreboende driftsattes 2017 och den på Sanatorievägen driftsattes 2018. Under 2019 producerade de båda anläggningarna totalt 87 839 kWh. Under 2020 bygger vi en tredje soleanläggning. Den placeras på taket på våra nya verksamhetslokaler på Jönköpingsvägen.

Vi skapar förutsättningar för trivsel och trygghet

Vi ska erbjuda hållbara och trivsamma livsmiljöer, där man kan växa och utvecklas under hela livet. För att lyckas behöver vi kunna erbjuda våra hyresgäster attraktiva boendemiljöer. Men vad som är attraktivt är olika för olika människor och olika i olika områden. Därför involverar vi våra hyresgäster i vårt dagliga arbete. Vi vill erbjuda möjligheten att kunna påverka sitt område, sitt hus och sin lägenhet. För oss är det en central del i den sociala hållbarheten.

En annan viktig faktor är rena, trygga och trivsamma områden med liv och rörelse och god social sammanhållning. Vi kallar det för "Helt, Rent, Snycgt och Tryggt". Det är ledstjärnor för vår verksamhet liksom samarbetet med hyresgästerna. Avni Bajrami är områdeschef:

- Vi finns på åtta olika orter i Ulricehamns kommun och varje område är unikt med olika typer av fastigheter, olika boendemiljöer och olika hyresgäster. En utmaning är att hitta ett arbetssätt som fungerar överallt.



När vi gör hyresgästerna delaktiga i utvecklingen av områdena och fastigheterna lär vi känna varandra och får en förståelse för varandra. Delaktighet är en förutsättning för inkludering, som är en central del i mitt uppdrag, berättar Avni Bajrami, områdeschef.

Engagerade hyresgäster

– stort gensvar i hyresgästundersökningen

Sommaren 2019 genomförde vi tillsammans med AktivBo en hyresgästundersökning bland alla våra hyresgäster. Gensvaret var fantastisk, strax över 77 procent tog sig tid att svara! Den höga svarsfrekvensen ser vi som ett kvitto på våra hyresgästers engagemang – man vill vara med och påverka.

Två viktiga mått i undersökningen är serviceindex och produktindex. Serviceindex omfattar frågor som trygghet, rent och snyggt, ta kunden på allvar och hjälp när det behövs. Serviceindexet för Stubo hamnade på 82,2 procent. Produktindex rör frågor om lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön. Här fick vi ett resultat på 78,4 procent. Målet för nästa mätning 2021 är att öka båda indexen med 5 procentenheter.

HÖG SVARFREKVENFÖLJDES AV HÖGA BETYG. NÅGRA EXEMPEL:

- 95 procent är nöjda med bemötande av vår personal.
- 95 procent tycker att de har fina och ljusa lägenheter.
- 94 procent tycker att källsorteringen fungerar bra.
- 91,4 procent kan rekommendera Stubo som hyresvärd.
- 89 procent upplever att de får hjälp när det behövs
- 81,3 procent känner sig trygga

Amanda Qvarfordt är marknads- och kommunikationsansvarig på Stubo:

- Vi har arbetat med hyresgästnära frågor under en tid och det är roligt att se att insatser ger effekt. När vi jämför oss med Sveriges allmännyttas ser vi att vi nästan genomgående ligger över snittet för alla bolag, till exempel i serviceindexet och produktindexet. Men naturligtvis finns det också delar som kan förbättras. Tvättstugor, utemiljön

och hyresgästernas möjlighet att komma i kontakt med oss är några områden som vi kommer att arbeta mer med.

Hyresgästernas höga engagemang innebär också hög förväntan. Det är därför viktigt att vi svarar upp på undersökningen och är fortsatt noggranna och frekventa i vår kommunikation. Med höjda ambitioner skapar vi ett positivt tryck på oss själva.



Vi ska bli den bästa hyresvärden i Sjuhärads! För att klara det behöver vi ha ett fortsatt kontinuerligt samarbete med våra hyresgäster, säger Amanda Qvarfordt, marknads- och kommunikationsansvarig.

Rent, snyggt och tryggt i våra tvättstugor

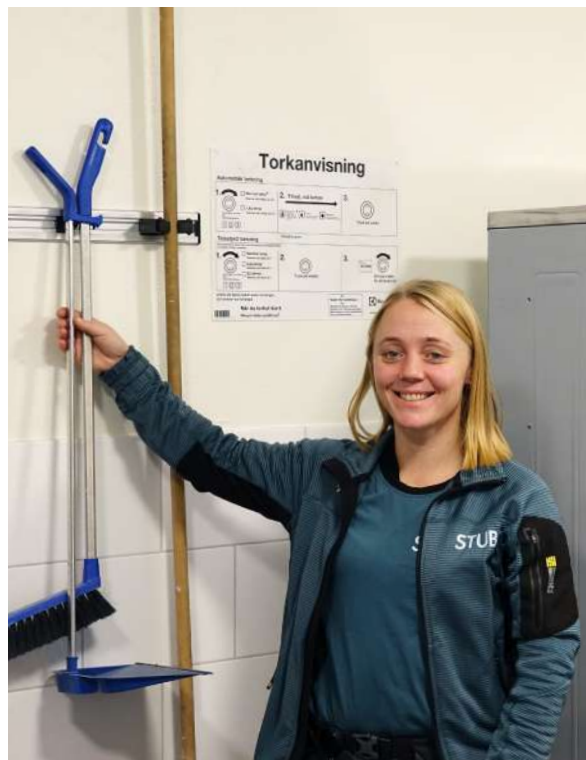
Åtgärderna i våra tvättstugor är ett praktiskt exempel på hur vi arbetar med resultatet av vår kundundersökning. Hyresgästerna menade att det var svårt att hålla rent med en bristfällig städutrustning, som dessutom ofta var svår att hitta. Det är en synpunkt som vi tagit till oss och åtgärdat.

- Vi har monterat upp skenor med redskapshållare för all städutrustning. Nu hittar man grejerna och kan enkelt hänga tillbaka allting när man har städat klart. Det fungerar bra och det ser väldigt trevligt ut, berättar Hanna Gustafsson som är en av våra kvartersvärdar.

För att öka tryggheten har vi satt in passersystem i flera tvättstugor. Nu kan man bara komma in i tvättstugan när man själv har tvättid, vilket upplevs som väldigt positivt av våra hyresgäster.

- Många tycker att det är lite privat att tvätta sina kläder. Då kan det vara skönt att ingen annan har tillgång till tvättstugan när man själv är där, säger Hanna Gustafsson.

Passersystemen är ett långsiktigt projekt och vi kommer att fortsätta att installera detta i tvättstugor och entréer.



Vi har fått positiv respons av våra hyresgäster efter åtgärderna i tvättstugorna. Nu är det enkelt att hålla rent och snyggt, berättar Hanna Gustafsson, kvartersvärd.

Ordning och trygghet på våra parkeringsplatser

Under hösten 2019 har vi gjort en satsning på parkeringsplatserna i våra områden på Nillas väg och på Hemrydsgatan i Ulricehamn. Vi har haft problem med bilar, som inte tillhört våra hyresgäster, tagit upp platser, liksom med övergivna bilar. Våra hyresgäster fick svårt att hitta plats att parkera. Nu har vi gjort i ordning parkeringsplatserna och skärper samtidigt vår bevakning för att motverka överträdelser, som till exempel felparkeringar. Från 2020 får våra hyresgäster möjlighet att hyra sin egen parkeringsplats.



Mötesplatser på gårdarna

Positiva möten mellan människor skapar social tillit, vilket i sin tur ökar trivselen och tryggheten i våra områden. Vi gör därför insatser för att våra gårdar ska bli trygga, naturliga och intresseväckande mötesplatser för olika typer av aktiviteter för alla i alla åldrar.

På Karlslätt startade vi 2018 projektet *Sköna, gröna Karlslätt*. Det är ett samarbete mellan Stubo, våra hyresgäster och Hyresgästföreningen. En nyckelpartner i projektet är Boverket, som stod för 50 procent av finansieringen. Projektet hade inte varit möjligt att genomföra utan detta stöd. *Sköna, gröna Karlslätt* syftar till att skapa en mötesplats för alla som bor i området. Våra hyresgäster har haft ett stort inflytande i arbetet och vi upplever resultatet som mycket lyckat. I den nya utemiljön kan man odla, grilla, fika, leka eller bara umgås. Det skapar en bra grund för tillhörighet och för ett attraktivt och tryggt boende. I november 2019 hade vi en välbesökt invigning tillsammans med hyresgästerna.





- Det byts växter och tips mellan människor med olika bakgrund, och kulturer möts över odlingslådorna. Det bidrar till att skapa nya mötesrum och kontakter för våra hyresgäster, berättar Avni Bajrami.

- Det är när vi gör saker tillsammans som det blir hållbart, vi klarar det inte själva. Hyresgästerna är en viktig kunskapskälla och vi har hyresgästens fokus i allt vi gör.



Underhållsprojektet *ökar boendekomforten*

Vi som fastighetsägare har ansvar för att våra fastigheter håller över tid, därför underhåller och renoverar vi. Men arbetet är minst lika viktig ur de boendes perspektiv. Välskötta och väl underhållna fastigheter, både utvändigt och invändigt, ökar boendekomforten och trivseln. Det ska vara helt, rent, snyggt och tryggt hos Stubo.

Fritt från drag och kallras är en viktig komponent för att våra hyresgäster ska må bra och trivas i sina lägenheter. Sedan några år tillbaka uppgraderar vi fastigheterna med nya och tätare fasader, moderna fönster och nya dörrar. När vi tar bort energiläckaget i fastigheterna, ökar boendekomforten samtidigt som vi minskar energianvändningen. Den här typen av projekt är genomförda i Solrosens vård- och omsorgsboende i Ulricehamn, på Villavägen i Marbäck och på Prästgårdsliden i Hökerum.

En trivsamt och välkomnande utemiljö gör fastigheterna mer attraktiva och hyresgästerna mer benägna att vistas där för att fika, leka och umgås. Ett exempel på detta är vårt arbete på Karlslätt, men vi har även genomfört mindre projekt i andra områden med bland annat nya

planteringar. I december 2019 genomförde vi en trygghetsvandring på Nillas väg i Ulricehamn, för att inventera området tillsammans med hyresgästerna, representanter från kommunen och från hyresgästförening.



Social och ekonomisk *hållbarhet hänger ihop*

När våra hyresgäster trivs ökar tryggheten i områdena och skadegörelsen minskar. Trygga hyresgäster som trivs bor kvar och antalet omflyttningar minskar, vilket påverkar vår ekonomi positivt – omflyttningar kostar, när lägenheter ska renoveras. Trygga områden bidrar också till ökade fastighetsvärden och lägre kostnader för hyresgästerna. I städer som har haft problem med skadegörelse och bränder ökar till exempel försäkringspremierna för bilar kraftigt. Den utvecklingen har vi inte i våra områden.

Investeringarna är långsiktiga och kommer att ge en positiv bäring både på den sociala och ekonomiska hållbarheten. Detta är en central del i vårt uppdrag: att skapa trygga områden som bidrar till samhällets utveckling och tillväxt.



Emy & Daniel på Karlslätt

- ett område för människor i alla åldrar

Det voffar till när man ringer på dörren till Emy och Daniels trea på Karlslätt. Det är de adopterade hundarna Sky och Kes som talar om att nu kommer det främmande.

Här bor förutom Emy, Daniel och de två hundarna även sonen Arvid, 2,5 år som snart ska bli storebror. Familjen har bott här på Karlslätt sedan juni 2017.

– Vi flyttade till Ulricehamn från England på våren, säger Emy som då fått jobb i staden.

De hörde av sig till Stubo och tackade ja till första bästa lägenhet, en mindre lägenhet på Fredriksberg. – Den var jättebra, men vi behövde en större och fick den här en månad senare. Vi sparar till hus och detta funkar jättebra så länge, fortsätter Emy.

Det hon tycker allra bäst om med Karlslätt är att skogen är så nära.

– Titta, säger hon, och pekar ut genom fönstret mot de snöbehängda granarna: – Vi har ingen insyn alls.

Att det finns mycket för Arvid att göra utomhus tycker både hon och Daniel är bra, plus att det inte förekommer mycket biltrafik i området.

– Det är bara om man storhandlat eller så och

behöver släppa av grejerna man kör in.

Hon trivs också i lägenheten, trots att den inte alls är lika modern som den på Fredriksberg.

– Vi gillar den här stilen bättre och känner oss mer hemma i sådana här miljöer.

Emy gillar också det faktum att det finns en hel del bänkar att slå sig ner på i området.

– Det är ett fokus på minisamhället, folk är ute och grillar på sommaren. Det är mysigt och det bor väldigt trevliga människor här.

Daniel konstaterar att Karlslätt är ett bra exempel på hälsosam stadsplanering och berättar att han varit en av dem som kommit med kommentarer och förslag under projektiden med Sköna, gröna Karlslätt.

–Lägenheterna har nära till naturen, det finns ställen att odla så att folk får tillgång till billiga, hälsosamma och ekologiska produkter och det finns tillgång till sportaktiviteter med en tennisbana som sköts om trots att den är gammal. Han tycker att de nya lekplatserna är fantastiskt fina och han uppskattar utegymmet.

– Det finns något för både barn och vuxna.

Rent allmänt konstaterar han att Karlslätt är ett område för människor i alla åldrar, från

småbarnsfamiljer till pensionärer. Allt är visserligen inte perfekt, Daniel hade till exempel gärna sett att det funnits enkla skjul att parkera cyklar i så att de skyddas från väta och snö. Den egna cykeln har han på balkongen.

Vad tycker ni om Stubo som hyresvärd?

– Riktigt bra. Vi hade problem med avloppet och det tog riktigt lång tid att få ordning på det, men Stubo gjorde sitt bästa för att lösa problemet åt

oss. Ringer man dem kommer de fort. Personalen som är här är väldigt trevlig. De är ofta här för att klippa gräs och hålla snyggt, det finns en närvaro och de tar sig tid att prata och förklara. En gång när de var här för att fixa köksfläkten frågade vi om diskmaskinen och då fixade de den direkt, fast vi inte felanmält den. De är väldigt lätta att ha att göra med och gör alltid det lilla extra. Det verkar som om Stubo är mån om sin personal.



Anna & Hampus på Karlslätt

- nära till det mesta!

Det har snöat lite och tvååriga Hampus har bett mamma Anna att ta fram pulkan.

Anna har bott här på Karlslätt i fem år, först i en trea och numera bor familjen som även består av sambon Johnny och hans son Rasmus i en fyra. De trivs bra.

– Det är nära till det mesta, busshållplatsen, dagmamman, mitt jobb och skogen.

Vad tycker du om Stubo som hyresvärd?

– Jo, de är bra. De svarar oftast och fixar det som behövs. Ibland kan det ta lite tid, som när tvättmaskinen var sönder en kort period. Men sen fick vi en ny, så det blev bra.

Vad tycker du om projektet "Sköna, gröna Karlslätt"?

– Jag tyckte det var jättebra, det behövdes verkligen en lekplats. Synd bara att det kom igång lite sent, eftersom vi var utan lekplats i två år. Hampus är nöjd med sandlådan och han är en jäkel på att klättra.

Hon konstaterar att också familjens tioåring gillar den stora lekplatsens klätterställning, men att det

tidiga vintermörkret gör att hon inte ser när han är ute och klättrar.

Anna uppskattar också pergolan, gångvägarna och grillplatsen. Däremot ställer hon sig lite tvekande till utegymmet.

– Det hade kanske varit bättre att lägga mer pengar på gungor, rutschkanor och fler bänkar att sitta på. Jag tror inte så många kommer att använda utegymmet, däremot tror jag att många äldre kommer att uppskatta planteringslådorna. Hoppas bara att de får vara i fred. De nya cykelställen är jättebra, det enda är att man kanske hade behövt en parkeringsficka också, bilarna använder utrymmet när de ska lasta av så då kan man inte komma åt cykelstället.

Ännu mer belysning är något som Anna gärna skulle se.

– Belysning är ju aldrig fel, särskilt mot skogen. Men nu har Hampus tröttnat och vill åka pulka. – Vi har flera ställen att åka på, säger Anna och börjar dra pulkan uppför den lätt snöklädda sluttningen.



Hans-Åke på Karlslätt

- gillar det nya aktiva Karlslätt

När busschauffören Hans-Åke Sabel började köra för Bottnaryds Trafik för snart nio år sedan gick flyttlasset från Borås till en trea på Karlslätt i Ulricehamn. – Jag trivs jättebra i lägenheten, säger han och konstaterar att området också blir bättre och bättre.

Hur tycker du att Stubo är som hyresvärd?

– Helt okej. Förut fanns en till två personer från Stubo på plats dagligen som man kunde prata med om aktuella saker och jag har hört att de är på väg tillbaka. Häromdagen sprang jag på en av dem och då kunde jag tala om att det var släckt i garaget. Det visade sig vara en säkring som han kunde lösa direkt utan att jag behövde ringa.

Hans-Åke uppskattar också att Stubos telefonfonder utökas till två timmar på morgonen och två på eftermiddagen.

– Alla kan ju inte mejla, här på området bor många äldre.

När informationen om projektet *”Sköna gröna Karlslätt”* kom ställde sig Hans-Åke väldigt positiv. Den gamla lekplatsen hade blivit utdömd av kommunen, tagits bort och det fanns ingenting för barnen.

– Nu finns en klätterställning för större barn och en kompisgunga. Men min son saknar rutschkanan och bildäcksgungorna. Rutschkanan som finns på lekplatsen för de små barnen är för liten.

– Nu har det blivit mer aktiviteter mellan husen. Vi har en samlingsplats med grill och den större cementringsgrillen som fanns innan är kvar. De håller på att bygga ett utegym och mellan tvåan och fyran har det kommit upp pallkragar som man ska kunna hyra och odla i. Vi har också fått ett gångstråk med en bänk och så har de satt upp nya cykelställ.

Han konstaterar att varken han eller familjen riktigt hunnit känna av projektet än. Vinter och mörker gör det svårt att utnyttja lekplatsen efter arbetstiden och han vill inte riktigt släppa ut sonen på egen hand än.

– Men jag är försiktigt positiv, säger han och ler.



Monica älskar Karlslätt

- bott här i nästan 50 år!

Jag var nog den första som flyttade in här, säger Monica Carlberg som varit Karlslätt trogen i stort sett ända sedan 1972 (eller möjligen 1973).

Hon berättar att hon bytt upp sig – och ner sig, allteftersom barnen fötts och flyttat ut. – Jag har haft en stor fyra i tvåan, en stor trea i nian och en lite mindre fyra i fyran. Jag älskar Karlslätt!

Idag bor hon i en tvåa på nedre botten med en liten uteplats som är till stor glädje för de båda katterna Sture och Stina och nytillskottet, den sex månader gamla blandrasvalpen Sten som far omkring som en liten guttaperkaboll av glädje över det oväntade besöket.

– Jag skulle inte haft någon hund efter den senaste, men så mötte jag Sten..., säger Monica och skrattar.

Den lilla hunden tar upp en stor del av hennes tid numera. Det gör de nio barnbarnen också. Varje vecka kommer några barnbarn och hälsar på, varje vecka går Monica också och hälsar på de forna arbetskamraterna och boende på Ryttershov där hon jobbat.

I just denna lägenhet har Monica bott i tolv år. Hon pekar på sovalkoven som Stubo ordnat

till i det som tidigare var garderob. Det som egentligen är sovrummet använder hon som lekrum till barnbarnen.

– Det är väldigt lugnt här, man hör ingenting på kvällarna, konstaterar hon. Hon tycker att folket som bor i området är trevliga.

– Det har ju kommit många som inte är från Sverige. Det är roligt. Jag hjälper gärna till med svenskan.

Hon berättar att hon trivs i alla sina lägenheter här på Karlslätt – och med Stubo som hyresvärd.

– Stubo är toppen! Service är helt underbar. Om jag ringer när något är fel, säger den som svarar att det ska de fixa under dagen. Ibland tar det bara en halvtimme innan någon är på plats och de kommer alltid samma dag.

Monica upplever att hon blir lyssnad på.

– Ingenting är omöjligt för dem när man kommer med förslag, säger hon och berättar om den gången det skulle bli en mattvätt för alla hyresgäster dit alla hade nycklar.

– Våra cyklar stod i samma lokal, så jag tog kontakt och frågade om de inte kunde sätta upp en mellanvägg så att cyklarna kunde stå för sig. Det gjorde de. Och när jag föreslog att vi skulle ha

lås på ytterdörrarna dröjde det inte länge förrän det kom.

Vad tycker du om projektet *Sköna, gröna Karlslätt*? – Jag kan inte säga att det är så grönt med all sand. Och jag saknar den gamla lekplatsen. Mina barn är uppväxta med den. Men de nya lekplatserna mellan husen är trevliga.

Är det något du skulle vilja förändra?

– Nej, det är bra som det är. Förresten, en sak. Jag kan sakna en vaktmästare som alltid är på området. Det hade vi tidigare. Han blev som en hustomte och det är en trygghet för äldre att det alltid är samma kille som kommer.



Utdrag ur årsredovisningen 2019

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.

Vill du ha mer ekonomisk info är du välkommen till **stubo.se** där du kan ladda ner den formella årsredovisningen för verksamhetsåret.

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.

ÄGARE

Stubo är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och ägs till 100 procent av Ulricehamns Stadshus AB.

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.

KORT OM RESULTATET AV ÅRETS VERKSAMHET

- Det positiva resultatet på 6 794 tkr före skatt kommer bland annat av en hög uthyrningsgrad, energibesparande åtgärder samt en mild och snöfattig vinter.
- Hyresbortfallet minskade till 681 tkr mkr att jämföras med 1 174 tkr 2018.
- Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hyresbortfallet i kronor) blev 1 procent (1,7 procent 2018).
- Antalet inflyttningar under året var 192 (240 år 2018) och antalet utflyttningar var 199 (207 år 2018). 55 omflyttningar skedde inom det egna beståndet (58 år 2018).

FÖRÄNDRINGAR I OCH FÖRBÄTTRINGAR AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Årets resultat före skatt är 6 794 tkr. Bolaget visar ett positivt resultat tack vare energibesparandeåtgärder, mild och snöfattig vinter samt en hög uthyrningsgrad. Underhållskostnaderna uppgick till 13 794 tkr (17 071 tkr år 2018). Standardförbättringarna uppgår till totalt 4 334 tkr (4 440 tkr år 2018) och de åtgärder som har utförts är en 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.

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 2018) 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 279,2 mkr.

EKONOMISK UTVECKLING

Den ekonomiska utvecklingen för bolaget fortsätter att vara stabil med ett balanserat resultat på 78 mkr 2019. Det egna kapitalet uppgår till 136 mkr, vilket innebär en soliditet på 31 procent. Det kan jämföras med bolag i motsvarande storlek där medelvärdet är 19,6 procent. 2018 var medelvärdet av soliditeten i SABO-företagen 32,2 procent.

Avkastningen för verksamhetsåret är 5,3 procent (avkastningskrav 5 procent). Skuldsättningsgraden* för verksamhetsåret var 2,2 (riket 2,1) medan belåningsgraden för fastigheterna** var 68.3 procent (riket 61.5).



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

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

Flerårsöversikt 2019-2015

Belopp i tkr	2019	% av intäkt	2018	% av intäkt	2017	% av intäkt
Hysesintäkter	78 035		76 006		73 414	
Ekonomisk uthyrningsgrad		97,62%		97,08%		96,46%
Hysesbortfall	-1 859	2,38%	-2 217	2,92%	-2 599	3,54%
Underhåll*	-13 794	17,68%	-17 071	22,46%	-12 013	16,36%
Reparation*	-3 300	4,23%	-2 031	2,67%	-836	1,14%
Administration/fastigh.förv.	-19 522	25,02%	-18 688	24,59%	-18 832	25,65%
Uppvärmning	-7 040	9,02%	-6 956	9,15%	-6 944	9,46%
Taxebundna kostnader	-8 375	10,73%	-8 344	10,98%	-7 643	10,41%
Hysesgästföreningen	-150	0,19%	-166	0,22%	-166	0,23%
Fastighetsskatt	-1 372	1,76%	-1 181	1,55%	-1 177	1,60%
Räntekostnad	-5 607	7,18%	-5 865	7,72%	-5 804	7,91%
Avskrivningar	-9 274	11,88%	-8 757	11,52%	-8 604	11,72%
Nedskrivningar	0	0,00%	0	0,00%	-9 327	12,70%
Övriga kostnader	-3 685	4,72%	-4 247	5,59%	-3 315	4,52%
Övriga intäkter	2 739	-3,51%	7 858	10,34%	26 248	35,75%
Årets skatt	-1 446	0,09%	-1 937	2,55%	292	-0,40%
Årets resultat	5 348		6 403		22 693	
Eget kapital			24 445		24 296	
Befolkningsutveckling	135 872		130 524		124 121	
Soliditet	31 %		30 %		29 %	
Avkastning**	5,3 %		5,6 %		5,6 %	
Antal lägenheter	1 048		1 048		1 052	
Antal lokaler	62		63		60	
Förvaltd yta	75 107		75 242		75 332	
Antal årsanställda	23		20		19	

Belopp i tkr	2016	% av intäkt	2015	% av intäkt
Hysesintäkter	76 534		76 410	
Ekonomisk uthyrningsgrad		96,43%		95,97%
Hysesbortfall	-2 734	3,57%	-3 076	4,15%
Underhåll*	-11 481	15,00%	-13 386	18,05%
Reparation*	-943	1,23%	-991	1,34%
Administration/fastigh.förv.	-19 531	25,52%	-17 365	23,41%
Uppvärmning	-7 704	10,07%	-7 493	10,10%
Taxebundna kostnader	-8 760	11,45%	-8 483	11,44%
Hysesgästföreningen	-206	0,27%	-151	0,20%
Fastighetsskatt	-1 286	1,68%	-1 231	1,66%
Räntekostnad	-7 095	9,27%	-8 533	11,51%
Avskrivningar	-8 373	10,94%	-9 096	12,26%
Nedskrivningar	-370	0,48%	0	0,00%
Övriga kostnader	-5 686	7,43%	-2 707	3,65%
Övriga intäkter	5 608	-7,33%	1 656	-2,23%
Årets skatt	-1 757	2,30%	-1 363	1,84%
Årets resultat	6 214		4 191	
Eget kapital	23 887		23 494	
Befolkningsutveckling	101 956		95 214	
Soliditet	24 %		19 %	
Avkastning**	5,3 %		4,8 %	
Antal lägenheter	1 040		1 155	
Antal lokaler	65		67	
Förvaltd yta	75 348		85 299	
Antal årsanställda	19		19	

*Egen personal har beaktats 2019 och 2018 under kostnads-slagen 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 fastighets-innehavets 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.

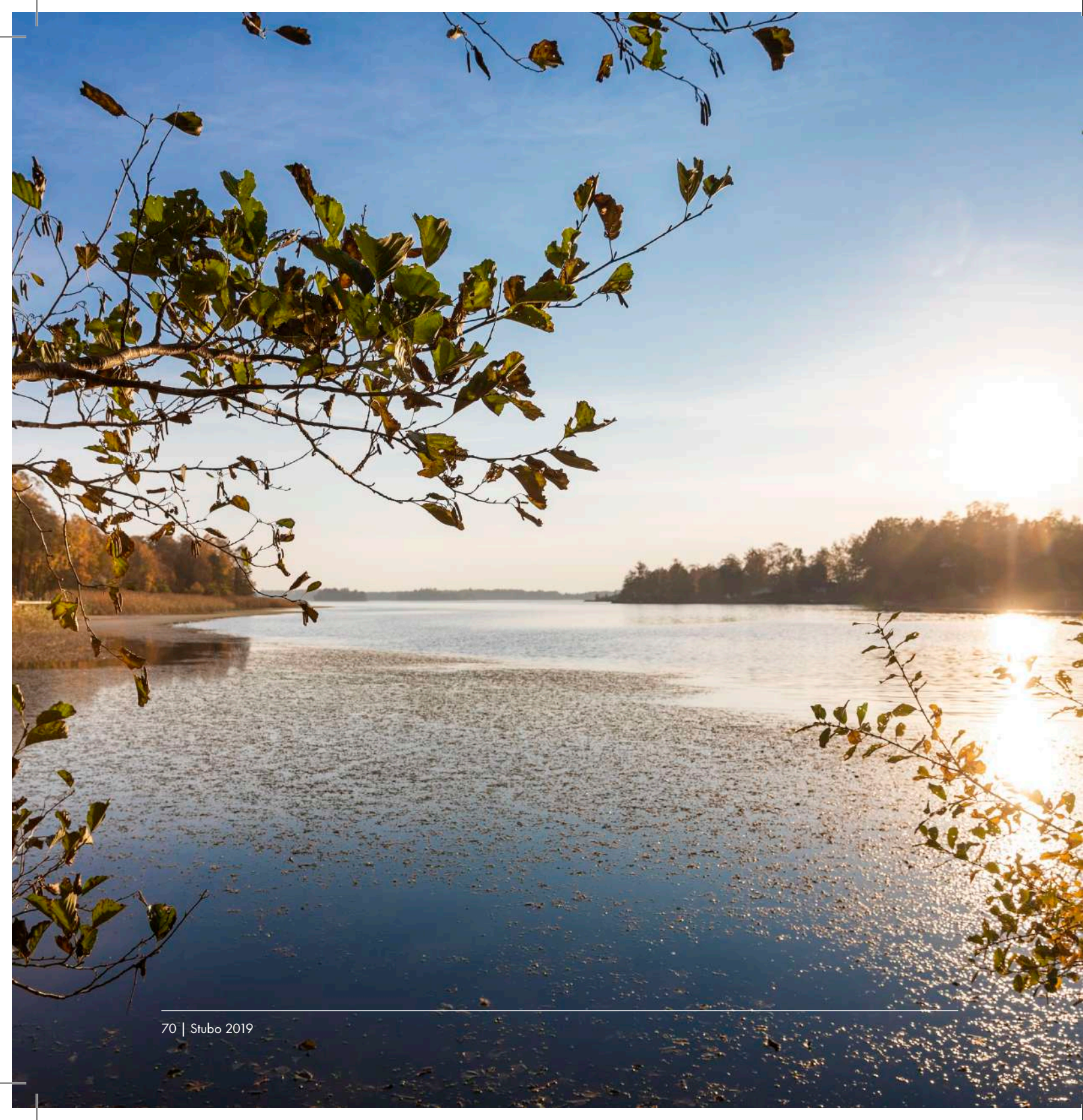
Resultaträkning

Belopp i tkr	190101-191231	180101-181231
Nettoomsättning		
Hyresintäkter	76 175	73 789
Övriga förvaltningsintäkter	2 589	7 667
Summa nettoomsättning	78 764	81 456
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-37 884	-36 179
Underhållskostnader	-13 794	-17 071
Fastighetsskatt	-1 372	-1 181
Avskrivningar enligt plan	-9 274	-8 757
Summa fastighetskostnader	-62 324	-63 188
Bruttoresultat	16 440	18 268
Central administration	-4 189	-4 254
Rörelseresultat	12 251	14 014
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	83	44
Ränteintäkter	67	147
Räntekostnader	-5 607	-5 865
Resultat efter finansiella poster	6 794	8 340
Skatt på årets resultat	-1 446	-1 937
Årets resultat	5 348	6 403

Balansräkning

Belopp i tkr	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	402 648	407 716
Inventarier	1 811	1 341
Pågående om- och nybyggnationer	6 295	1 578
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar	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	1 543	1 261
Summa kortfristiga fordringar	2 822	2 090
Kassa och bank		
	31 053	19 859
Summa omsättningstillgångar	33 875	21 949
Summa tillgångar	444 856	432 795

Belopp i tkr	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (250 aktier)	2 500	2 500
Reservfond	50 029	50 029
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	77 995	71 592
Årets resultat	5 348	6 403
Summa eget kapital	135 872	130 524
Uppskjuten skatteskuld	3 863	2 880
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till Ulricehamns kommun	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	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



Styrelse, *revisorer och* ledning

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

STYRELSE

Dario Mihajlovic - Ordförande
Leif Lemke - Vice ordförande
Per-Ola Johansson - Ledamot
Gunnar Andersson - Ledamot
Niclas Sunding - Ledamot

LEDNINGSGRUPP

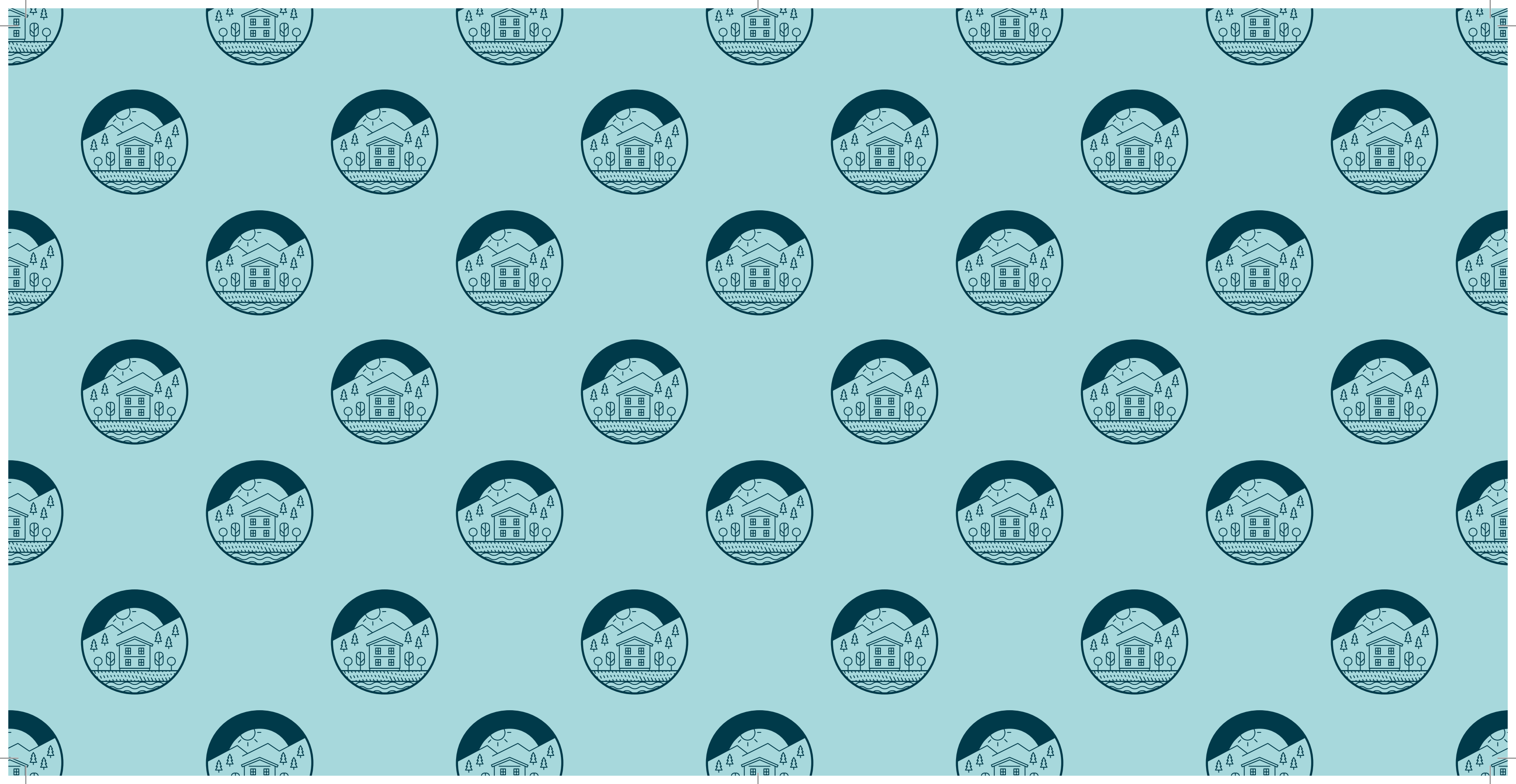
Erica Waller - VD
Jonas Svensson - Fastighetschef
Avni Bajrami - Områdeschef
Cathrine Andersson - Miljö- och kvalitetssamordnare
Amanda Qvarfordt - Marknadsansvarig
Catarina Axelsson - Ekonomiansvarig

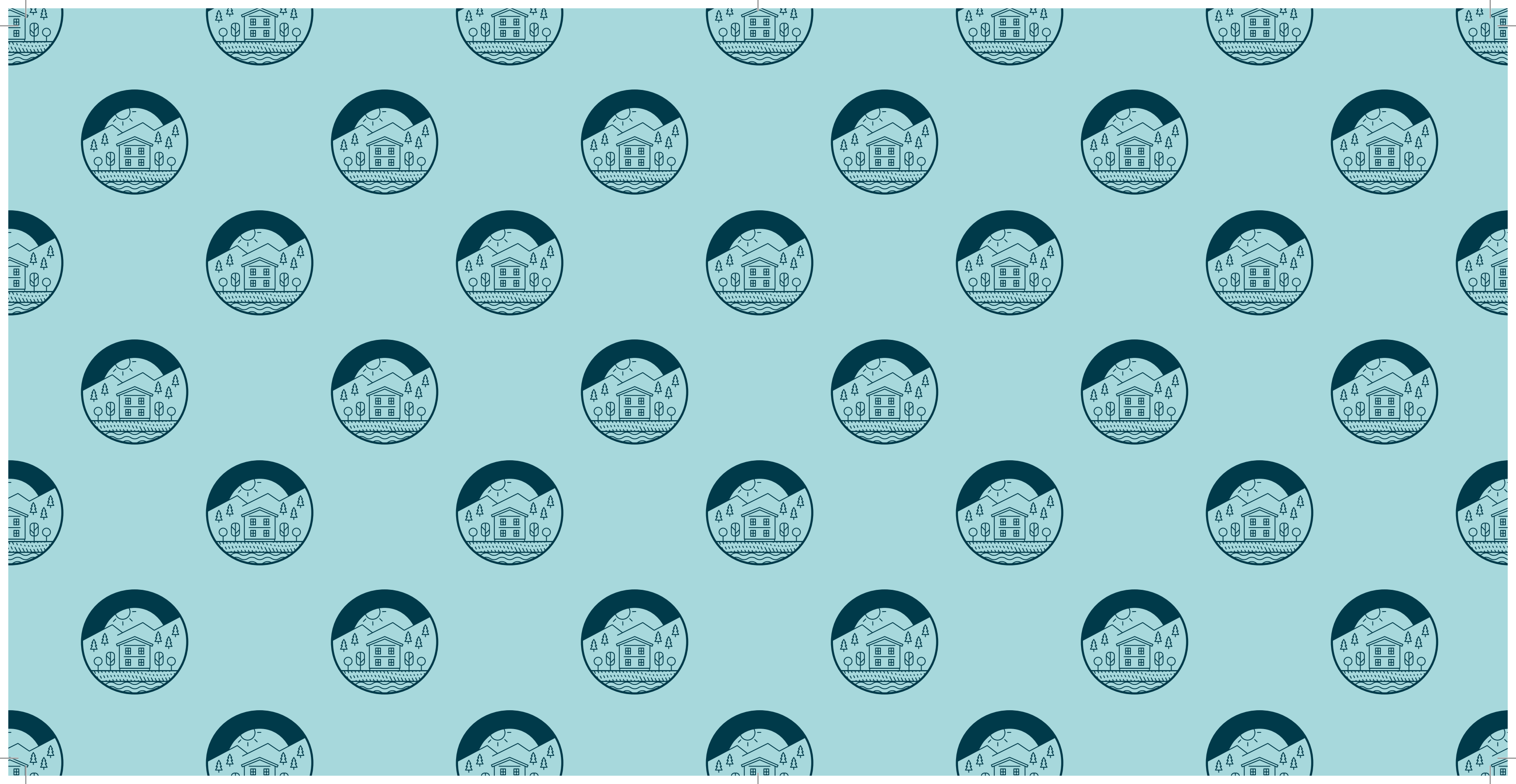
AUKTORISERADE REVISORER

Helena Patriksson - Ordinarie
Hans Gavin - Suppleant

LEKMANNAREVISORER

Marianne Henningsson - Ordinarie
Lars-Erik Josefson - Suppleant







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