

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2020



STUBO AB
ULRICEHAMN



Stubos nya verksamhetslokaler på Jönköpingsvägen 53

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

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 2020, bolagets tjugofjärde 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 fastställdes 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, Marknad- och kommunikationsansvarig
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 2020 visar ett överskott på 10 380 tkr före skatt. Till det positiva resultatet bidrar en utdelning på 12 000 tkr från dotterbolaget Stubo Holding AB från en tilläggsköpeskilling för Kullen i Ulricehamn AB. Även energibesparande åtgärder, mild och snöfattig vinter samt en hög uthyrningsgrad bidrar till ett bra resultat.

Bolagets fastighetsbestånd består till 53 % av byggnader inom miljonprogrammet (60- och 70-tal) vilket innebär att underhållsbehovet är stort och kräver omfattande insatser under de kommande åren. Under 2020 prioriterades ökade resurser till underhållet från budgeterade 14 mnkr till 16 mnkr. Därutöver har standardförbättringar och komponentutbyten aktiverats till totalt 4 mnkr.

Medelräntan under året var 0,9 % (2 %). Hyresbortfallet 2020 för bostäder var 786 tkr (681 tkr). Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hyresbortfall i kronor) under året var 1 % (1%). Antalet inflyttningar under året var 175 (192) och antalet utflyttningar var 177 (199) varav 39 (55) inom det egna beståndet.

Underhåll

Underhållskostnaderna under året uppgår till 16 138 tkr (13 794 tkr). De åtgärder som har utförts är enligt nedan:

Åtgärder	
Bostäder	5 916
Lokaler	246
Gemensamma utrymmen	1 582
Installationer	2 679
Huskropp utvändigt	3 814
Markytor	1 296
Garage p-platser	605

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 4 096 tkr. Standardförbättringarna som har utförts är; nya passersystem på Nillas väg 1 164 tkr, fönsterbyte etapp 5/5 Solrosens Äldreboende 474 tkr, markanläggning Stadsgränsen 506 tkr samt elsanering i samtliga garage 1 952 tkr.

Nybyggnation

Under december månad 2018 förvärvade bolaget fastigheten Stadsgränsen 2 för att bl.a. säkerställa Stubos egna lokalbehov. Bolaget har under året färdigställt en nybyggnation på fastigheten där Stubos nya kontor- och verksamhetslokaler inryms från och med den 5 oktober 2020. Kostnaden för nybyggnationen uppgick till 26 340 tkr.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har gjort under året.

Räntekostnader

Medelräntan för verksamhetsåret är 0,9 % (2 %). Den budgeterade medelräntan var 1 %. Kreditkostnaden uppgår till 0,4 % för kommunens borgensåtagande fr.o.m. den 1 januari 2017.

Förändrad redovisning av koncernkrediten

Från och med den 1 april 2020 samordnas kommunens och de kommunala bolagens likvida medel och betalningsflöden i ett gemensamt koncernkontosystem. Nyttjad koncernkredit under året uppgår i genomsnitt till ca 255 mnkr (Långfristig skuld år 2019 uppgick till 279,2 mnkr).

Posterna "Kassa och bank" samt "Långfristiga skulder" redovisas netto från och med bokslutet 2020-12-31 under posten "Långfristiga skulder", "Skulder till Ulricehamns kommun".

Finanspolicy

Gällande finanspolicy antogs av Kommunfullmäktige 2020-02-27, § 13. 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 tjugotre åren med ett balanserat resultat på 83 343 mnkr 2020. Det egna kapitalet uppgår till 146 576 mnkr vilket innebär en soliditet på 34,4%. Medelvärde av soliditeten bland SABO-företag år 2019 är 32,2 %, företagsstorlek 1 000-1 999 där STUBO ingår är soliditeten 20,9 %.

Bolaget ska över tid generera en avkastning om 5 % på fastighetsinnehavets marknadsvärde, se ny beräkningsmodell från 2020 under "Flerårsöversikt". Avkastningen för verksamhetsåret är 5,5 %, snitt sedan 2016 är 5,5 %. Skuldsättningsgraden* för verksamhetsåret är 1,9 (riket 2,1) samt belåningsgrad fastigheter** är 60,6 % (riket 61,4 %). Förändrad redovisning av koncernkrediten och dess påverkan av nyckeltalen redovisas under not 18 Lånestruktur och räntebindningstid.

Hyresförhandling

Bostadshyran höjdes med 2,2 % från 2020-01-01 (budget 2,95%). En avgiftshöjning för carport och garage till 300 kr - 525 kr per månad gäller från 2020-01-01. Debitering av p-platser med övervakning infördes succesivt under 2020. Avgiften i centralorten för P-plats är 150 kr/månad och P-plats med el för motorvärmare är 300 kr/månad. Avgiften i kringorterna för P-plats är 50 kr/månad och P-plats med el för motorvärmare är 200 kr/månad. Hyresförhandlingen för bostadshyrorna år 2021 är nu avslutad. Hyran höjs med 1,3 % från och med den 1 mars 2021 och gäller t.o.m. 31 december 2021.

Lagen om kommunala bostadsaktiebolag

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

Miljöcertifiering

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

Verksamhetsarbetet

En internkontrollplan och riskanalys, som är en del av bolagets verksamhetssystem, framläggs årligen inför styrelsen.

Ekonomisk förväntad utfall 2021

Prognosen för 2021 visar på ett positivt resultat och bolaget beräknar uppnå avkastningskravet om 5 %.

Den totala koncernkrediten per 2020-12-31 uppgår till 255 mnkr. Den av kommunen beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en utnyttjad kredit på 160 mnkr per 2020-12-31. Pågående och kommande investeringar för 2021 ryms inom beviljad finansieringsram.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	83 342 853
Årets resultat	10 704 109
Totalt	94 046 962

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 94 046 962 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 94 046 962 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.

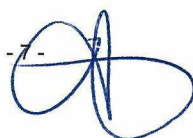
RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	200101-201231	190101-191231
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	78 609	76 175
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 698	2 589
Summa nettoomsättning		81 307	78 764
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-39 060	-37 884
Underhållskostnader	4	-16 138	-13 794
Fastighetsskatt		-1 484	-1 372
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-20 694	-9 274
Summa fastighetskostnader		-77 376	-62 324
Bruttoresultat		3 931	16 440
Central administration	7	-3 357	-4 189
Rörelseresultat		574	12 251
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	12 000	83
Ränteintäkter		110	67
Räntekostnader		-2 304	-5 607
Resultat efter finansiella poster		10 380	6 794
Skatt på årets resultat	9	324	-1 446
Årets resultat		10 704	5 348

-6-

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	411 622	402 648
Inventarier	11	1 848	1 811
Pågående om- och nybyggnationer	12	8 572	6 295
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	217	227
Summa anläggningstillgångar		422 259	410 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		621	811
Övriga fordringar		1 775	468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 665	1 543
Summa kortfristiga fordringar		4 061	2 822
Kassa och bank	15	0	31 053
Summa omsättningstillgångar		4 061	33 875
SUMMA TILLGÅNGAR		426 320	444 856



BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		83 343	77 995
Årets resultat		10 704	5 348
SUMMA EGET KAPITAL		146 576	135 872
Uppskjuten skatteskuld	17	2 490	3 863
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till Ulricehamns kommun	18	254 762	279 200
Summa långfristiga skulder		254 762	279 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 086	4 575
Skulder till koncernbolag		7 754	13 016
Övriga skulder		422	609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 230	7 721
Summa kortfristiga skulder		22 492	25 921
SUMMA SKULDER		277 254	305 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		426 320	444 856

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

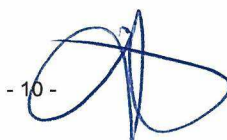
2020	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat res.	Årets resultat
Ingående balans 200101	2 500	50 029	77 995	5 348
Resultatdisposition			5 348	-5 348
Utdelning			0	
Årets resultat				10 704
Utgående balans 201231	2 500	50 029	83 343	10 704

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i tkr</i>	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 380	6 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	21 085	9 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31 465	16 184
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 239	-732
Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder	-3 428	7 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 798	23 181
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 422	-10 039
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	68
Investeringar i finansiella tillgångar	0	-18
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	9	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 413	-9 987
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskuld	-24 438	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 438	-2 000
Årets kassaflöde	-31 053	11 194
Likvida medel vid årets början	31 053	19 859
Likvida medel vid årets slut	0	31 053
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
<i>Belopp i tkr</i>	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	12 000	83
Erhållen ränta	110	68
Erlagd ränta	-2 304	-5 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar	22 135	9 922
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1	68
Övriga avsättningar	-1 049	-600
	21 085	9 390
Likvida medel		
<i>Följande komponent ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	0	31 053
Ej utnyttjade krediter 2020-12-31 (415 mnkr limit)*	160 238	5 000

* Förändrad redovisning av koncernkrediten redovisas under not 18 Lånestruktur och räntebindningstid.

- 10 -



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 Allmännytta.

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 Allmännytta.

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 sk nuvärdeskalkyl.

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter sk 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

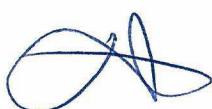
Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas 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.

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 34 % av posten Driftkostnader samt försäljningen 16 % av posten Hyresintäkter och 4 % av posten Övriga intäkter.

Gemensamt koncernkontosystem

Från och med den 1 april 2020 samordnas kommunens och de kommunala bolagens likvida medel och betalningsflöden i ett gemensamt koncernkontosystem. Nyttjad koncernkredit under året för Stubo uppgår i genomsnitt till 255 mnkr (långfristig skuld år 2019 uppgick till 279,2 mnkr). Koncernkrediten per 2020-12-31 är 255 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 160 mnkr per 2020-12-31.

Förändrad redovisning av koncernkrediten

Posterna "Kassa och bank" samt "Långfristiga skulder" redovisas netto från och med bokslutet 2020-12-31 under posten "Långfristiga skulder", "Skulder till Ulricehamns kommun". En konsekvens av den nya redovisningen är att bolagets ekonomiska ställning inte har påverkats i den grad som nyckeltalen visar. Nyckeltal som påverkats och visar en bättre ekonomisk bild av bolaget jämfört med tidigare år är bl. a. soliditet, belåningsgrad och skuldsättningsgrad. Kassaflödesanalysen har även påverkats av den nya redovisningen.

NOT 1. Hyresintäkter

Bostäder	2020	2019
Totalhyra	71 806	69 787
Outhyrt	-786	-681
Rabatter	-168	-111
Nettohyra	70 852	68 995

Lokaler	2020	2019
Totalhyra	7 003	7 111
Outhyrt	-866	-748
Nettohyra	6 137	6 363

Lokalkontraktens förfallostruktur fördelat på antal i % som belastas inom 1 år är 55 %, inom 1-5 år är 38 % samt därutöver 7 %.

Bilplatser	2020	2019
Totalhyra	1 988	1 137
Outhyrt	-368	-320
Nettohyra	1 620	817

NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter

	2020	2019
Ersättningar från hyresgäster	67	147
Återbetald fastighetsskatt och moms	681	695
Sålda tjänster miljösamordnare	645	637
Avyttring inventarier och fastigheter	0	68
Övriga förvaltningsintäkter	1 305	1 042
Summa	2 698	2 589

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

NOT 3. Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	-7 672	-7 308
Reparationer	-2 857	-3 300
Taxebundna kostnader	-8 148	-8 375
Uppvärmning	-7 307	-7 040
Lokal administration	-8 085	-8 025
Utrangering byggnadskomponent	-1 443	-648
Övriga driftskostnader	-3 548	-3 188
Summa	-39 060	-37 884

Kostnadsförda revisionsarvoden under 2020 vilka ingår i posten central administration är följande:

	2020	2019
Revisionsuppdrag	-122	-122
Lekmannarevisor	-14	-25
Skatterådgivning	-27	0
Övriga tjänster	-63	-21
Summa	-226	-168

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

	2020	2019
Lägenhets- och lokalunderhåll	-6 162	-6 033
Yttre underhåll och utemiljö	-5 715	-5 664
Gemensamma ytor och anläggningar	-4 261	-2 097
Summa	-16 138	-13 794

NOT 5. Avskrivningar enligt plan

Materiella anläggningstillgångar	2020	2019
Byggnader	-10 613	-8 477
Markanläggningar	-360	-287
Inventarier	-672	-510
Summa	-11 645	-9 274

En extra avskrivning för Stadsgränsen 2 på 1 860 tkr har gjorts per 2020-12-31 p.g.a. pågående rivning av tegelbyggnad.

NOT 6. Nedskrivning

Nedskrivning görs vid förväntad bestående värdeminskning. Nedskrivningar har gjorts under året med totalt 9 049 tkr varav Stadsgränsen 2 med 7 290 tkr, Hökerum 7:4 med 331 tkr samt Hökerum 1:77 med 1 428 tkr.

NOT 7. Personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda	23	23
Kvinnor	9	9
Män	14	14
Totalt	23	23
Styrelse		
Kvinnor	0	0
Män	5	5
Totalt	5	5
Ledningsgrupp		
Kvinnor	4	4
Män	2	2
Totalt	6	6
Löner och ersättningar		
Styrelse och VD	-1 125	-1 048
Övriga anställda	-7 910	-8 169
Totalt	-9 035	-9 217
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	-688	-670
Övriga anställda	-2 808	-3 134
Totalt	-3 496	-3 804
Varav pensionskostn. Styrelse och VD	-353	-341
Varav pensionskostn. Övriga anställda	-681	-656

NOT 8. Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Specifikation	Typ	Händelse	Antal	Belopp	Resultat
STUBO Holding AB	Aktier	Utdelning	500	24 tkr	12 000
Summa					12 000

NOT 9. Total skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 373	-984
Aktuell skatt	-1 033	-390
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	-16	-72
Skatt på årets resultat	324	-1 446

Avstämning årets skattekostnad

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	10 380	6 721
Skatt beräknat med skattesats 21,4 %	-2 221	-1 438
<i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende</i>		
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	-3	-3
Ej avdragsgill räntekostnad	0	-1
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-4	-9
<i>Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	0	77
Skattefria ränteintäkter	0	0
Ej skattepliktig utdelning dotterbolag	2 568	0
Summa	340	-1 374
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	-16	-72
Årets redovisade skattekostnad	324	-1 446

NOT 10. Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	510 732	509 128
Markanläggningar	11 492	9 687
Mark	38 253	38 253
Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	560 477	557 068
Nyanskaffningar		
Byggnader	29 931	2 529
Markanläggningar	506	1 805
Mark	0	0
Summa Nyanskaffningar	30 437	4 334
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-1 252	-925
Markanläggningar	-727	0
Mark	0	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-1 979	-925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	588 935	560 477
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	133 022	124 832
Markanläggningar	6 222	5 935
Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	139 244	130 767
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	10 613	8 477
Återföring ack. Avsk. Vid återföring nedskrivning	0	0
Markanläggningar	360	287
Summa Årets avskrivning enligt plan	10 973	8 764
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-496	-287
Markanläggningar	-42	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-538	-287
Utgående ackumulerade avskrivningar	149 679	139 244
Ingående ackumulerade nedskrivningar och återföring	18 585	18 585
Årets nedskrivning	9 049	0
Återföring nedskrivning	0	0
Summa årets nedskrivning och återföring	27 634	18 585
Avyttringar		
Avyttring byggnader	0	0
Summa Avyttring byggnader	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	27 634	18 585
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	411 622	402 648
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	763 719	698 858
Taxeringsvärden	587 025	587 025
Byggnader	454 756	454 756
Mark	132 269	132 269

Marknadsvärderingen har utförts av Stubo AB samt för fastigheter med nedskrivningsbehov och tomter utan byggnation externt av Mastin AB Fastighetskonsult.

NOT 11. Inventarier

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 048	4 423
Nyanskaffningar	711	995
Utrangering	-713	-184
Sålda	-91	-186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 955	5 048
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 237	3 082
Årets avskrivning enligt plan	672	510
Utrangering	-713	-185
Sålda	-89	-170
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 107	3 237
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	1 848	1 811

NOT 12. Pågående byggnationer

Pågående arbete	2020
Nybyggnation	4 957
Om- och tillbyggnation	3 615
Utgående balans 2020	8 572

Posten nybyggnation avser bl.a. projektering av 58 bostadslägenheter på Stockrosen 1, detaljplanearbete på Stadsgränsen 2 och Karlslätt samt posten ombyggnation avser bl.a. ombyggnation av lokal till fyra lägenheter på Sydafrika 8 samt LSS-verksamhet på Stockrosen 1.

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	92
Östra Kinds Elkraft	456	23
Swedbank	1 000	40
Summa		167

STUBO AB innehar ett helägt dotterbolag STUBO Holding AB (org.nr. 559062-5819). Insatskapitalet under 2020 i HBV var 40 tkr. Skillnaden mellan det bokförda värdet och insatskapitalet är inestående återbäring.

NOT 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 613	1 463
Förutbetald leasingavgift personbil	52	80
Summa	1 665	1 543

NOT 15. Kassa och bank

Posterna "Kassa och bank" samt "Långfristiga skulder" redovisas netto från och med bokslutet 2020-12-31 under posten "Långfristiga skulder", "Skulder till Ulricehamns kommun".

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	-3 863	1 373	-2 490
Totalt	-3 863	1 373	-2 490

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

NOT 18. Lånestruktur och räntebindningstid

Långfristig skuld	Lånebelopp	Medelränta	Andel av lån
Ulricehamns kommun	254 762	0,9 %	100 %
Summa	254 762		

Bolagets samtliga 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 var bunden till tre månader stibor och knuten till en revers.

Förändrad redovisning av koncernkrediten

Från och med den 1 april 2020 samordnas kommunens och de kommunala bolagens likvida medel och betalningsflöden i ett gemensamt koncernkontosystem. Nyttjad koncernkredit under året uppgår i genomsnitt till 255 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 160 mnkr per 2020-12-31.

Posterna "Kassa och bank" samt "Långfristiga skulder" redovisas netto från och med bokslutet 2020-12-31 under posten "Långfristiga skulder", "Skulder till Ulricehamns kommun". En konsekvens av den nya redovisningen är att bolagets ekonomiska ställning inte har påverkats i den grad som nyckeltalen visar. Nyckeltal som påverkats och visar en bättre ekonomisk bild av bolaget jämfört med tidigare år är bl. a. soliditet, belåningsgrad och skuldsättningsgrad. Kassaflödesanalysen har även påverkats av den nya redovisningen.

Den genomsnittliga kapitalbindningen för kommunens totala låneskuld om 565 mnkr är 1,48 år. Kapitalbindningens löptid är inom ett år 185 mnkr samt inom fem år 380 mnkr.

NOT 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Förskottsinbetalda hyror	6 315	5 065
Upplupna lönekostnader inkl. soc. Avgifter	1 115	1 753
Upplupna räntekostnader	0	5
Övriga upplupna kostnader	800	898
Summa	8 230	7 721

NOT 20. Ställda panter

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

Eventualförbindelser

Bolaget har eventualförbindelser hos Fastigo på 177 tkr.

NOT 21. Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	83 342 853
Årets resultat	10 704 109
Totalt	94 046 962

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 94 046 962 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 94 046 962 kr i ny räkning.

Ulricehamn den 22 februari 2021



Dario Mihajlovic
Ordförande



Leif Lemke
Styrelseledamot



Per-Ola Johansson
Styrelseledamot



Niclas Sunding
Styrelseledamot



Erica Waller
Verkställande direktör



Gunnar Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 25 februari 2021.

Ernst & Young AB



Helena Patriksson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i STUBO AB, org.nr 556528-9054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STUBO AB för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STUBO ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till STUBO AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för STUBO AB för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till STUBO AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

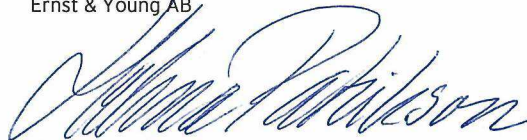
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 25 februari 2021

Ernst & Young AB



Helena Patriksson
Auktoriserad revisor

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

Granskningsrapport för år 2020 enligt 10 kap. aktiebolagslagen

Jag har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2020. Till min hjälp har jag anlitat en certifierad kommunal yrkesrevisor (Erland Gustafsson).

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god sed. Det innebär att vi planerat granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

För uppdraget har vi tagit del av bolagsordning, ägardirektiv, styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, arbetsordning för styrelsen, instruktion för VD, plan för intern kontroll och policydokument. Samtal har förts med VD om bolagets resultat, verksamhet, organisation, interna kontroll och samordningen inom koncernen.

Verksamhetssystemet (7-miljö) ger en bra bild av företagets struktur och interna rutiner.

Bolaget når ägarens ekonomiska avkastningskrav.

Bedömning

Jag anser att vår granskning ger rimlig grund för uttalandet enligt nedan:

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Ulricehamn 2021-02-16



Marianne Henningsson

Av kommunfullmäktige i Ulricehamns kommun utsedd lekmannarevisor



FASTIGHETER

Fastigheter 2020	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	12 949	16 768	8 904
Kvarnryd 3	1991	54	4	2 842	344	3 186	27 098	31 938	17 500
Kvarnryd 4	1973	51	4	2 991	274	3 265	31 492	33 565	24 359
Bergryd 9	1989	28	4	1 831	143	1 974	6 999	17 716	4 873
Sydafrika 8	1962, 1969	44	2	2 917	292	3 209	16 618	30 252	10 899
Öresten 1,2	1968, 1967	52	1	3 397	13	3 410	12 457	32 134	8 489
Öresten 3, Opensten 1	1966, 1978	50	2	3 227	102	3 329	18 691	30 389	13 057
Vätersholm 1	2011	31	4	2 303	138	2 441	45 992	30 400	36 666
Vätersholm 2	1965 (1997)	30	1	2 223	35	2 258	12 940	20 800	8 868
Karlslätt 5,2	1971, 1973	33	1	2 224	21	2 245	9 230	21 800	5 969
Karlslätt 4,3	1972, 1972	58		3 292		3 292	12 270	32 800	8 665
Karlslätt 9,6	1974, 1974	33		2 243		2 243	6 755	22 400	4 645
Karlslätt 8,7	1975, 1976	39		2 875		2 875	8 821	27 800	6 064
Karlslätt 1 (garage)	1980						3 701	731	1 706
Stockrosen 1	1980, 1992	113	7	7 361	1 052	8 413	73 184	79 729	44 070
Stockrosen 1*	1998	60	1	2 023	2 550	4 573	38 096	0	28 292
Hagtornet 1	2010	32		2 140		2 140	48 552	30 188	42 432
Skogslönnen 1	2015	32		2 117		2 117	46 243	33 492	41 324
Duvan 8	2006	5		518		518	10 757	6 028	8 050
Björnen 6*	2005						1 775	584	1 768

Fastigheter 2020	Ansk./ Värde År	Antal Lgh	Antal lokaler	Bostad Yta	Lokal Yta	Total Yta	Ansk. värde	Tax. värde	Bokfört värde
<i>Belopp i tkr</i>									
Stadsgränsen 2*	1932,59,75		1		1 181	1 181	23 404	2 168	21 265
Marbäck 13:30	1970, 1991	17	3	1 068	98	1 166	4 346	3 271	2 865
Gällstad 1:51	1964, 1971	31	2	2 011	130	2 141	6 260	11 008	4 089
Gällstad 1:150	1981,86,90	34	2	2 174	481	2 655	23 134	15 857	16 294
Holmared 1:77*	1978						16	55	15
Timmele 4:7	1965	15	3	1 053	268	1 321	5 144	4 325	3 281
Lena 1:114	1982	12		876		876	3 539	2 526	2 134
Timmele 4:3 (Garage)	1980						0	54	0
Lena 11:22	1971	11	3	662	68	730	1 662	2 953	1 148
Vedåsla 17:12	1968	18	2	1 110	133	1 243	3 522	4 701	2 357
Vedåsla 17:12	1983	14	6	932	971	1 903	4 935	7 275	3 213
Vedåsla 17:43	1981		1		432	432	393	485	140
Vedåsla 17:16	1972	8		422		422	584	1 916	430
Vimmersta 1:12	1968	24	3	1 560	345	1 905	5 410	6 534	3 373
Blidsberg 31:1	1962	15	1	911	140	1 051	2 954	3 885	1 967
Blidsberg 32:64*	1990		1		428	428	3 669	0	2 307
Blidsberg 32:65	1990	8		488		488	1 244	2 595	855
Varnum Torp 1:26	1972	7		434		434	1 668	1098	1 216
Varnums-Gunntorp 3:60	1988, 1991	9		599		599	4 068	2 165	2 581
Hökerum 1:77	1964	13		766		766	2 058	2 233	1 045
Hökerum 7:4	1971	9		570		570	1 515	1 596	721
Hökerum 1:61	1988	6		406		406	2 337	1 288	1 491



Fastigheter 2020	Ansk./ Värde	Antal	Antal	Bostad	Lokal	Total	Ansk.	Tax.	Bokfört
Belopp i tkr	år	Lgh	Lokaler	Yta	Yta	Yta	värde	värde	Värde
Ving 10:10	1971	9	1	640	40	680	3 715	1 385	2 659
Ving 10:10	1980	13		772		772	9 450	5 285	8 535
Hökerum 1:82	1990	8		544		544	1 653	2 853	1 037
Totalt		1048	62	66 082	9 811	75 893	561 301	587 025	411 622

Fastighet	Anmärkning
Del av Stockrosen 1	Vårdbyggnad, ej åsatt taxeringsvärde
Stadsgränsen 2	Nybyggnad, ej åsatt nytt taxeringsvärde
Björnen 6	Obebyggd tomt
Holmared 1:77	Obebyggd tomt
Blidsberg 32:64	Barndaghemsklokal, ej åsatt taxeringsvärde



FLERÅRSÖVERSIKT 2020-2016

Belopp i tkr	2020	% av intäkt	2019	% av intäkt	2018	% av intäkt	2017	% av intäkt	2016	% av intäkt
Hysesintäkter	80 798		78 035		76 006		73 414		76 534	
Ekonomisk uthyrningsgrad		97,29%		97,62%		97,08%		96,46%		96,43%
Hysesbortfall	-2 189	2,71%	-1 859	2,38%	-2 217	2,92%	-2 599	3,54%	-2 734	3,57%
Underhåll*	-16 138	19,97%	-13 794	17,68%	-17 071	22,46%	-12 013	16,36%	-11 481	15,00%
Reparation*	-2 857	3,54%	-3 300	4,23%	-2 031	2,67%	-836	1,14%	-943	1,23%
Administration/fastigh.förv.	-19 114	23,66%	-19 522	25,02%	-18 688	24,59%	-18 832	25,65%	-19 531	25,52%
Uppvärmning	-7 307	9,04%	-7 040	9,02%	-6 956	9,15%	-6 944	9,46%	-7 704	10,07%
Taxebundna kostnader	-8 148	10,08%	-8 375	10,73%	-8 344	10,98%	-7 643	10,41%	-8 760	11,45%
Hyresgästföreningen	-158	0,19%	-150	0,19%	-166	0,22%	-166	0,23%	-206	0,27%
Fastighetsskatt	-1 484	1,84%	-1 372	1,76%	-1 181	1,55%	-1 177	1,60%	-1 286	1,68%
Räntekostnad	-2 304	2,85%	-5 607	7,18%	-5 865	7,72%	-5 804	7,91%	-7 095	9,27%
Avskrivningar	-11 645	14,41%	-9 274	11,88%	-8 757	11,52%	-8 604	11,72%	-8 373	10,94%
Nedskrivningar	-9 049	11,20%	0	0,00%	0	0,00%	-9 327	12,70%	-370	0,48%
Utrangering komponent	-1 443	1,79%								
Övriga kostnader	-3 390	4,20%	-3 685	4,72%	-4 247	5,59%	-3 315	4,52%	-5 686	7,43%
Övriga intäkter	14 808	-18,33%	2 739	-3,51%	7 858	10,34%	26 248	35,75%	5 608	-7,33%
Årets skatt	324	-0,40%	-1 446	0,09%	-1 937	2,55%	292	-0,40%	-1 757	2,30%
Årets resultat	10 704		5 348		6 403		22 693		6 214	
Befolkningsutveckling	24 704		24 668		24 445		24 296		23 887	
Eget kapital	146 576		135 872		130 524		124 121		101 956	
Soliditet	34 %		31 %		30 %		29 %		24 %	
Avkastning**	5,5 %		5,3 %		5,6 %		5,6 %		5,3 %	
Antal lägenheter	1 048		1 048		1 048		1 052		1 040	
Antal lokaler	62		62		63		60		65	
Förvaltat yta	75 894		75 107		75 242		75 332		75 348	
Antal årsanställda	23		23		20		19		19	

*Egen personal har beaktats 2020, 2019 och 2018 under kostnadsslagen reparation med 2 007 tkr år 2020, 1 832 tkr år 2019, 1 209 tkr år 2018 respektive underhåll med 1 140 tkr år 2020, 1 129 tkr år 2019, 880 tkr år 2018. Tidigare år redovisad under fastighetsskötsel.

**Stubos avkastningskrav fastställdes vid årsstämman 2016. Från och med verksamhetsåret 2020 ska utrangeringar exkluderas rörelseresultatet enligt beslut vid Ulricehamns Stadshus AB koncernledningsmöte december 2019. Utrangeringar ska därmed behandlas som en av- och nedskrivning.

Den tidigare lydelsen löd enligt nedan:

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.

Den nya lydelsen är därmed:

Bolaget ska över tid generera en avkastning om fem procent på fastighetsinnehavets marknadsvärde. Avkastningskravet om fem procent beräknas enligt följande: Årets rörelseresultat exklusive utrangeringar, avskrivning- och nedskrivningskostnader i relation till det genomsnittliga marknadsvärdet under perioden. Marknadsvärdet är det samma som bokförda värdet på fastighetsinnehavet.



Stubos personal under 2020 framför Nillas väg 28



Vi är ISO 14001 Miljöcertifierade

STUBO AB

POSTADRESS Box 44, 523 21 ULRICEHAMN • BESÖKSADRESS Jönköpingsvägen 53

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

