

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021



STUBO AB
ULRICEHAMN



På Parkrosgatan, (bakom Coop) bygger Stubo 56 nya hyreslägenheter.
Nyproduktionen består av ett hus med sex våningar och ett hus med sju våningar.

Husen beräknas stå klara för inflyttning våren 2023.

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 2021, bolagets tjugofemte 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 Patrikson, ordinarie
Hans Gavin, suppleant

Lekmannarevisorer

Marianne Henningsson, ordinarie
Lars-Erik Josefson, suppleant

Ledningsgrupp

Erica Waller, VD
Catarina Axelsson, Ekonomiansvarig

Amanda Qvarfordt, Marknad- och kommunikationsansvarig
Avni Bajrami, Områdeschef

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.

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.

Årets verksamhet

Resultatet för 2021 visar ett överskott på 14 828 tkr före skatt. Till det positiva resultatet bidrar en utdelning på 6 500 tkr från dotterbolaget Stubo Holding AB vilket härrör från en tilläggsköpeskilling för Grodparken AB. Energikostnaderna är 1 mnkr högre än budget samtidigt har bolaget erhållit investeringsstöd för energiåtgärder, anställningsstöd samt sjuklöneersättning på grund av pandemin av engångskaraktär motsvarande 1 mnkr. Kostnadsförda avslutade projekt under året uppgår till 0,7 mnkr.

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 2021 prioriterades ökade resurser till underhållet från budgeterade 14 mnkr till 16,2 mnkr. Därutöver har standardförbättringar och komponentutbyten aktiverats till totalt 3,4 mnkr.

Hysesbortfallet 2021 för bostäder var 1 145 tkr (786 tkr). Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hysesbortfall i kronor) under året var 1,56 % (1 %). Den ökade vakansgraden jämfört med föregående år härrör från av Migrationsverket uppsagda lägenheter vilka även omfattas av större renoveringar. Antalet inflyttningar under året var 225 (175) och antalet utflyttningar var 233 (177) varav 46 (39) inom det egna beståndet.

Underhåll

Underhållskostnaderna under året uppgår till 16 249 tkr (16 138 tkr). De åtgärder som har utförts är enligt nedan:

Åtgärder	Tkr
Bostäder	7 546
Lokaler	94
Gemensamma utrymmen	916
Installationer	2 174
Huskropp utvändigt	3 301
Markytor	1 284
Garage p-platser	934

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 3,4 mnkr. Standardförbättringarna som har utförts är; fönsterbyte 0,9 mnkr Lena 1:114, energieffektivisering 0,3 mnkr Hagtorner 1 samt markanläggning 2,2 mnkr Stadsgränsen 2.

Nybyggnation/ombyggnation

På Solrosvägen 7, Stockrosen 1, har bolaget byggt om en före detta förskolelokal och tillskapat ett gruppboende med sex bostäder och gemensamhetsutrymmen. Inflyttningen var den 1 september 2021.

Förvärv och avyttringar

Stubo har förvärvat kvartersmark (del av Bogesund 1:1230) vid Stockrosen 1 för att möjliggöra nybyggnation. Inga avyttringar har gjort under året.

Pågående arbete

Detaljplanen för Stockrosen 1 etapp 1 ("bakom Coop") är färdigställd och möjliggör byggnation av ca 90 lägenheter. I en första etapp uppförs nu två punkthus med totalt 56 lägenheter vilka beräknas stå klara första kvartalet 2023. Om efterfrågan är god kan ett tredje hus byggas i senare skede. Planprocess för del 2 av Stockrosen 1 (övre delen av fastigheten) pågår. Det pågår även detaljplanprocesser för området Karlslätt och "torget i Dalum". En planprocess för byggnation av bostäder på den övre delen av fastigheten Stadsgränsen 2 kommer att inledas under 2022. Ombyggnation av lokal till fyra lägenheter på Sydafrika 8.

Hyresförhandling

Bostadshyran höjdes med 1,3 % från och med den 1 mars 2021. En avgiftshöjning genomfördes för garage till 400 kr - 575 kr per månaden och gäller från och med den 1 januari 2021. Hyresförhandlingen för år 2022 är avslutad och höjningen för bostadshyror är 1,98 % från och med den 1 januari 2022.

Räntekostnader

Medelräntan för verksamhetsåret är 0,6 % (0,9 %). Den budgeterade medelräntan var 0,78 %. 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 261 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 tjugofyra åren med ett balanserat resultat på 94,0 mnkr 2021. Det egna kapitalet uppgår till 159,8 mnkr vilket innebär en soliditet på 36 %. Medelvärde av soliditeten bland SABO-företag år 2020 är 32 %, företagsstorlek 1 000-1 999 där STUBO ingår är soliditeten 22 %.

Bolaget ska över tid generera en avkastning om 5 % på fastighetsinnehavets marknadsvärde, se ny beräkningsmodell från 2020 under "Flerårsöversikt". Avkastningen för verksamhetsåret är 5,2 %, snitt sedan 2016 är 5,4 %. Skuldsättningsgraden* för verksamhetsåret är 1,8 (riket 2,2) samt belåningsgrad fastigheter** är 58,8 % (riket 64 %). Förändrad redovisning av koncernkrediten och dess påverkan av nyckeltalen redovisas under not 18 Lånestruktur och räntebindningstid.

Ekonomisk förväntat utfall 2022

Prognosen för 2022 visar på ett positivt resultat och bolaget beräknar uppnå avkastningskravet om 5 %.

Den totala koncernkrediten per 2021-12-31 uppgår till 258 mnkr. Den av kommunen beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 157 mnkr per 2021-12-31. Pågående och kommande investeringar för 2022 ryms inom beviljad finansieringsram.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	94 046 962
Årets resultat	13 178 712
Totalt	107 225 674

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 107 225 674 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 107 225 674 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	210101-211231	200101-201231
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	79 877	78 609
Övriga förvaltningsintäkter	2	3 585	2 698
Summa nettoomsättning		83 462	81 307
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-41 446	-39 060
Underhållskostnader	4	-16 249	-16 138
Fastighetsskatt		-1 444	-1 484
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-10 408	-20 694
Summa fastighetskostnader		-69 547	-77 376
Bruttoresultat		13 915	3 931
Central administration	7	-4 181	-3 357
Rörelseresultat		9 734	574
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	6 542	12 000
Ränteintäkter		62	110
Räntekostnader		-1 510	-2 304
Resultat efter finansiella poster		14 828	10 380
Skatt på årets resultat	9	-1 649	324
Årets resultat		13 179	10 704

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	417 203	411 622
Inventarier	11	2 391	1 848
Pågående om- och nybyggnationer	12	20 887	8 572
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	236	217
Summa anläggningstillgångar		440 717	422 259
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		905	621
Fordringar på koncernbolag		1 367	0
Övriga fordringar		314	1 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 128	1 665
Summa kortfristiga fordringar		3 714	4 061
Kassa och bank	15	0	0
Summa omsättningstillgångar		3 714	4 061
SUMMA TILLGÅNGAR		444 431	426 320

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		94 047	83 343
Årets resultat		13 179	10 704
SUMMA EGET KAPITAL		159 755	146 576
Uppskjuten skatteskuld	17	2 948	2 490
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till Ulricehamns kommun	18	257 612	254 762
Summa långfristiga skulder		257 612	254 762
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 312	6 086
Skulder till koncernbolag		3 659	7 754
Aktuella skatteskulder		1 061	0
Övriga skulder		1 166	422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 918	8 230
Summa kortfristiga skulder		24 116	22 492
SUMMA SKULDER		281 728	277 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		444 431	426 320



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

2021	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat res.	Årets resultat
Ingående balans 210101	2 500	50 029	83 343	10 704
Resultatdisposition			10 704	-10 704
Utdelning			0	
Årets resultat				13 179
Utgående balans 211231	2 500	50 029	94 047	13 179



KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i tkr</i>	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	14 828	10 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	10 679	21 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 507	31 465
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar	347	-1 239
Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder	1 625	-3 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 479	26 798
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 310	-33 422
Investeringar i finansiella tillgångar	-19	0
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 329	-33 413
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	2 850	-24 438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 850	-24 438
Årets kassaflöde	0	-31 053
Likvida medel vid årets början	0	31 053
Likvida medel vid årets slut	0	0
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
<i>Belopp i tkr</i>	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	6 542	12 000
Erhållen ränta	62	110
Erlagd ränta	-1 510	-2 304
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar	11 870	22 135
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	0	-1
Övriga avsättningar	-1 191	-1 049
	10 679	21 085
Likvida medel		
<i>Följande komponent ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	0	0
Ej utnyttjade krediter 2021-12-31 (415 mnkr limit)*	157 388	160 238

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

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm

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

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

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

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

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning

framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas (linjär avskrivning):

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

Fastighetsvärdering

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

Nedskrivning fastigheter

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

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

Inkomstskatter

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Redovisning av intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattningen det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter, 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

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Koncernuppgifter

STUBO AB ingår i en koncern där moderbolaget Ulricehamns Stadshus AB (org.nr. 556803-9175) upprättar koncernredovisning. Av koncernens samt ägarna Ulricehamns kommuns totala inköp och försäljning mätt i kronor från andra företag inom koncernen tillhör inköpen 38 % av posten Driftkostnader samt försäljningen 15 % av posten Hyresintäkter och 41 % 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 261 mnkr. Koncernkrediten per 2021-12-31 är 258 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 157 mnkr per 2021-12-31.

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.

NOT 1. Hyresintäkter

Bostäder	2021	2020
Totalhyra	73 192	71 806
Outhyrt	-1 145	-786
Rabatter	-96	-168
Nettohyra	71 951	70 852

Lokaler	2021	2020
Totalhyra	6 726	7 003
Outhyrt	-859	-866
Rabatter	-143	0
Nettohyra	5 724	6 137

Lokalkontraktens förfallostruktur fördelat på antal i % som belastas inom 1 år är 43 % (163 tkr), inom 1-5 år är 50 % (5 369 tkr) samt därutöver 7 % (823 tkr).

Bilplatser	2021	2020
Totalhyra	2 802	1 988
Outhyrt	-481	-368
Rabatter	-119	0
Nettohyra	2 202	1 620

NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter

	2021	2020
Ersättningar från hyresgäster	44	67
Återbetald fastighetsskatt och moms	652	681
Avyttring inventarier och fastigheter	0	0
Sålda tjänster miljösamordnare	635	645
Övriga förvaltningsintäkter	2 254	1 305
Summa	3 585	2 698

Posten "Avyttring inventarier och fastigheter" redovisas till nettoresultat.

NOT 3. Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städning	-7 707	-7 672
Reparationer	-3 069	-2 857
Taxebundna kostnader	-9 342	-8 148
Uppvärmning	-8 428	-7 307
Lokal administration	-8 128	-8 085
Utrangering byggnadskomponent	-1 462	-1 443
Övriga driftskostnader	-3 310	-3 548
Summa	-41 446	-39 060

Kostnadsförda revisionsarvoden under 2021 vilka ingår i posten central administration är följande:

	2021	2020
Revisionsuppdrag	-152	-122
Lekmannarevisor	-13	-14
Total kostnad för räkenskapsrevision	-165	-136
Skatterådgivning	-23	-27
Övriga tjänster	0	-63
Total kostnad för övrig revision	-23	-90
Total kostnad för revision	-188	-226

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

	2021	2020
Lägenhets- och lokalunderhåll	-7 641	-6 162
Yttre underhåll och utemiljö	-5 518	-5 715
Gemensamma ytor och anläggningar	-3 090	-4 261
Summa	-16 249	-16 138

NOT 5. Avskrivningar enligt plan

Materiella anläggningstillgångar	2021	2020
Byggnader	-9 068	-10 613
Markanläggningar	-424	-360
Inventarier	-916	-672
Summa	-10 408	-11 645

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

NOT 6. Nedskrivning

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

NOT 7. Personalkostnader

	2021	2020
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	3	4
Män	1	2
Totalt	4	6
Löner och ersättningar		
Styrelse och VD	-1 048	-1 125
Övriga anställda	-8 295	-7 910
Totalt	-9 343	-9 035
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	-655	-688
Övriga anställda	-3 256	-2 808
Totalt	-3 911	-3 496
Varav pensionskostn. Styrelse och VD	-325	-353
Varav pensionskostn. Övriga anställda	-665	-681

NOT 8. Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Specifikation	Typ	Händelse	Antal	Belopp	Resultat
STUBO Holding AB	Aktier	Utdelning	500	13 tkr	6 500
HBV	Insatskap.	Återbäring	1	40 tkr	28
Swedbank	Aktier	Utdelning	1 000		14
Summa					6 542

NOT 9. Total skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-458	1 373
Aktuell skatt	-1 191	-1 033
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	0	-16
Skatt på årets resultat	-1 649	324

Avstämning årets skattekostnad

	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	14 828	10 380
Skatt beräknat med skattesats 20,6% (år 2020, 21,4%)	-3 054	-2 221
<i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende</i>		
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	-3	-3
Ej avdragsgill räntekostnad	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-23	-4
<i>Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Skattefria ränteintäkter	0	0
Ej skattepliktig utdelning dotterbolag	1 339	2 568
Förändrad skattesats	92	0
Summa	-1 649	340
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	0	-16
Årets redovisade skattekostnad	-1 649	324

NOT 10. Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	539 411	510 732
Markanläggningar	11 271	11 492
Mark	38 253	38 253
Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	588 935	560 477
Nyanskaffningar		
Byggnader	13 843	29 931
Markanläggningar	2 237	506
Mark	455	0
Summa Nyanskaffningar	16 535	30 437
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-2 564	-1 252
Markanläggningar	0	-727
Mark	0	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-2 564	-1 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	602 906	588 935
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	143 138	133 022
Markanläggningar	6 541	6 222
Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	149 679	139 244
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	9 068	10 613
Markanläggningar	424	360
Summa Årets avskrivning enligt plan	9 492	10 973
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-1 102	-496
Markanläggningar	0	-42
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-1 102	-538
Utgående ackumulerade avskrivningar	158 069	149 679
Ingående ackumulerade nedskrivningar och återföring	27 634	18 585
Årets nedskrivning	0	9 049
Summa årets nedskrivning och återföring	27 634	27 634
Utgående ackumulerade nedskrivningar	27 634	27 634
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	417 203	411 622
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	779 030	763 719
Taxeringsvärden	602 632	587 025
Byggnader	465 068	454 756
Mark	137 564	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

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 955	5 048
Nyanskaffningar	1 459	711
Utrangering	0	-713
Sålda	0	-91
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 414	4 955
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 107	3 237
Årets avskrivning enligt plan	916	672
Utrangering	0	-713
Sålda	0	-89
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	4 023	3 107
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	2 391	1 848

Inventarier som aktiverats under året är två fordon, grävagregat, kontorsinventarier samt nyckelskåp.

NOT 12. Pågående byggnationer

Pågående arbete	2021
Nybyggnation	20 505
Om- och tillbyggnation	382
Utgående balans 2021	20 887

Posten nybyggnation avser bl.a. byggnation av 56 bostadslägenheter på Stockrosen 1 etapp 1, detaljplanearbete på Stockrosen 1 etapp 2 och Karlslätt samt posten ombyggnation avser bl.a. ombyggnation av lokal till fyra lägenheter på Sydafrika 8.

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	96
Östra Kinds Elkraft	456	23
Swedbank	1 000	55
Summa		186

STUBO AB innehar ett helägt dotterbolag STUBO Holding AB (org.nr. 559062-5819). Insatskapitalet under 2021 i HBV var 40 tkr, skillnaden mellan det bokförda värdet och insatskapitalet är inestående återbäring.

NOT 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 101	1 613
Förutbetalda leasingavgift personbil	27	52
Summa	1 128	1 665

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	-2 490	-458	-2 948
Totalt	-2 490	-458	-2 948

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

NOT 18. Lånestruktur och räntebindningstid

Långfristig skuld	Lånebelopp	Medelränta	Andel av lån
Ulricehamns kommun	257 612	0,6 %	100 %
Summa	257 612		

Bolagets samtliga lån är avtalade med Ulricehamns kommun.

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 för Stubo uppgår i genomsnitt till 261 mnkr. Koncernkrediten per 2021-12-31 är 258 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 157 mnkr per 2021-12-31.

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 kapitalbindning för kommunens totala låneskuld om 565 mnkr är 1,26 år. Kapitalbindningens löptid är inom ett år 220 mnkr samt inom fem år 345 mnkr.

NOT 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Förskottsinbetalda hyror	8 008	6 315
Upplupna lönekostnader inkl. soc. avgifter	1 307	1 115
Övriga upplupna kostnader	1 603	800
Summa	10 918	8 230

NOT 20. Ställda panter

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

Eventualförbindelser

Bolaget har eventualförbindelser hos Fastigo på 184 tkr.

NOT 21. Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	94 046 962
Årets resultat	13 178 712
Totalt	107 225 674

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 107 225 674 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 107 225 674 kr i ny räkning.

Ulricehamn den 22 februari 2022



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 28 februari 2022.

Ernst & Young AB



Helena Patrikson

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionssed 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 räkenskaper. 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 28 februari 2022

Ernst & Young AB



Helena Patriksson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns granskningsrapport samt KPMG:s revisionsrapport, granskning av direktupphandling, redovisas separat.

FASTIGHETER

Fastigheter 2021	Ansk./ Värde	Antal	Antal	Bostad	Lokal	Total	Tax.	Ansk.	Bokfört
Belopp i tkr	år	Lgh	lokaler	Yta	Yta	Yta	värde	värde	Värde
Bäckryd 2	1992	22	2	1 560	133	1 693	16 768	12 949	8 728
Kvarnryd 3	1991	54	4	2 842	344	3 186	31 938	27 098	16 973
Kvarnryd 4	1973	51	4	2 991	274	3 265	33 565	31 492	23 752
Bergryd 9	1989	28	4	1 831	143	1 974	17 716	6 999	4 791
Sydafrika 8	1962, 1969	44	2	2 917	292	3 209	30 252	16 618	10 706
Öresten 1,2	1968, 1967	52		3 397		3 397	32 134	12 457	8 316
Öresten 3, Opensten 1	1966, 1978	50	1	3 227	67	3 294	30 389	18 691	12 781
Vätersholm 1	2011	31	4	2 303	142	2 445	30 400	45 992	35 759
Vätersholm 2	1965	30	2	2 223	87	2 310	20 800	12 940	8 685
Karlslätt 5,2	1971, 1973	33	1	2 224	21	2 245	21 800	9 230	5 822
Karlslätt 4,3	1972, 1972	58		3 292		3 292	32 800	12 270	8 453
Karlslätt 9,6	1974, 1974	33	2	2 243	108	2 351	22 400	6 755	4 529
Karlslätt 8,7	1975, 1976	39	1	2 875	57	2 932	27 800	8 821	5 920
Karlslätt 1 (garage, P-plats)	1980						731	3 701	1 606
Stockrosen 1	1980, 1992	119	6	7 641	745	8 386	79 729	83 892	54 843
Stockrosen 1*	1998	60	1	2 023	2 550	4 573	0	38 096	27 713
Hagtornet 1	2010, 2018	32		2 140		2 140	30 188	48 863	41 884
Skogslönnen 1	2015	32		2 117		2 117	33 492	46 243	40 383
Duvan 8	2006	5		518		518	6 028	10 757	7 831
Björnen 6*	2005						584	1 775	1 768

Fastigheter 2021	Ansk./	Antal	Antal	Bostad	Lokal	Total	Tax.	Ansk.	Bokfört
<i>Belopp i tkr</i>	<i>Värde</i>	<i>Lgh</i>	<i>lokaler</i>	<i>Yta</i>	<i>Yta</i>	<i>Yta</i>	<i>värde</i>	<i>värde</i>	<i>värde</i>
	År								
Stadsgränsen 2	2020		1	0	1 181	1 181	6 059	25 641	22 951
Marbäck 13:30	1970, 1991	17	3	1 068	98	1 166	5 612	4 346	2 800
Gällstad 1:51	1964, 1971	31	1	2 011	120	2 131	11 008	6 260	3 993
Gällstad 1:150	1986, 1990	34	2	2 174	481	2 655	15 857	23 134	15 912
Holmared 1:77*	1978						33	16	15
Timmele 4:7	1965	15	3	1 053	268	1 321	4 325	5 144	3 165
Lena 1:114	1982	12		876		876	3 991	4 255	2 873
Timmele 4:3 (Garage)	1980						54	0	0
Lena 11:22	1971	11	3	662	68	730	2 953	1 662	1 129
Vedåsla 17:12	1968	18	2	1 110	138	1 248	4 701	3 522	2 276
Vedåsla 17:12	1983	14	6	932	971	1 903	7 275	4 935	3 146
Vedåsla 17:43	1981		1		432	432	485	393	140
Vedåsla 17:16	1972	8		422		422	1 916	584	421
Vimmersta 1:12	1968	24	2	1 560	335	1 895	6 534	5 410	3 256
Blidsberg 31:1	1962	15	1	911	140	1 051	3 885	2 954	1 897
Blidsberg 32:64*	1990		1		428	428	0	3 669	2 255
Blidsberg 32:65	1990	8		488		488	2 595	1 244	836
Varnum Torp 1:26	1972	7		434		434	1 710	1 668	1 188
Varnums-Gunntorp 3:60	1988, 1991	9		599		599	3 408	4 068	2 524
Hökerum 1:77	1964	13		766		766	4 317	2 058	1 026
Hökerum 7:4	1971	9		570		570	3 099	1 515	708
Hökerum 1:61	1988	6		406		406	2 468	2 337	1 460

Fastigheter 2021	Ansk./ Värde	Antal	Antal	Bostad	Lokal	Total	Tax.	Ansk.	Bokfört
<i>Belopp i tkr</i>	<i>år</i>	<i>Lgh</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Yta</i>	<i>Yta</i>	<i>Yta</i>	<i>värde</i>	<i>värde</i>	<i>Värde</i>
Ving 10:10	1971	9	1	640	40	680	2 695	3 715	2 602
Ving 10:10	1980	13		772		772	5 285	9 450	8 375
Hökerum 1:82	1990	8		544		544	2 853	1 653	1 012
Totalt		1 054	61	66 362	9 663	76 025	602 632	575 272	417 203

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

FLERÅRSÖVERSIKT 2021-2017

Belopp i tkr	2021	% av intäkt	2020	% av intäkt	2019	% av intäkt	2018	% av intäkt	2017	% av intäkt
Hysesintäkter	82 720		80 798		78 035		76 006		73 414	
Ekonomisk uthyrningsgrad		96,56%		97,29%		97,62%		97,08%		96,46%
Hysesbortfall	-2 844	3,44%	-2 189	2,71%	-1 859	2,38%	-2 217	2,92%	-2 599	3,54%
Underhåll*	-16 249	19,64%	-16 138	19,97%	-13 794	17,68%	-17 071	22,46%	-12 013	16,36%
Reparation*	-3 069	3,71%	-2 857	3,54%	-3 300	4,23%	-2 031	2,67%	-836	1,14%
Administration/fastigh.förv.	-20 016	24,20%	-19 114	23,66%	-19 522	25,02%	-18 688	24,59%	-18 832	25,65%
Uppvärmning	-8 428	10,19%	-7 307	9,04%	-7 040	9,02%	-6 956	9,15%	-6 944	9,46%
Taxebundna kostnader	-9 342	11,29%	-8 148	10,08%	-8 375	10,73%	-8 344	10,98%	-7 643	10,41%
Hysesgästföreningen	-179	0,22%	-158	0,19%	-150	0,19%	-166	0,22%	-166	0,23%
Fastighetsskatt	-1 444	1,75%	-1 484	1,84%	-1 372	1,76%	-1 181	1,55%	-1 177	1,60%
Räntekostnad	-1 510	1,83%	-2 304	2,85%	-5 607	7,18%	-5 865	7,72%	-5 804	7,91%
Avskrivningar	-10 408	12,58%	-11 645	14,41%	-9 274	11,88%	-8 757	11,52%	-8 604	11,72%
Nedskrivningar	0	0,00%	-9 049	11,20%	0	0,00%	0	0,00%	-9 327	12,70%
Utrangering komponent	-1 462	1,77%	-1 443	1,79%						
Övriga kostnader	-3 131	3,79%	-3 390	4,20%	-3 685	4,72%	-4 247	5,59%	-3 315	4,52%
Övriga intäkter	10 189	-12,32%	14 808	-18,33%	2 739	-3,51%	7 858	10,34%	26 248	35,75%
Årets skatt	-1 649	1,99%	324	-0,40%	-1 446	0,09%	-1 937	2,55%	292	-0,40%
Årets resultat	13 179		10 704		5 348		6 403		22 693	
Befolkningsutveckling	24 898		24 704		24 668		24 445		24 296	
Eget kapital	159 755		146 576		135 872		130 524		124 121	
Soliditet	36 %		34 %		31 %		30 %		29 %	
Avkastning**	5,2%		5,5 %		5,3 %		5,6 %		5,6 %	
Antal lägenheter	1 054		1 048		1 048		1 048		1 052	
Antal lokaler	61		62		62		63		60	
Förvaltd yta	76 025		75 894		75 107		75 242		75 332	
Antal årsanställda	23		23		23		20		19	

*Egen personal har beaktats under kostnadsslagen reparation med 2 001 tkr 2021, 2 007 tkr år 2020, 1 832 tkr år 2019, 1 209 tkr år 2018 respektive underhåll med 1 193 tkr 2021, 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.



LSS-boende på Stockreson 1 med sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen, inflyttning september 2021



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