

# STUB



Års- och hållbarhetsberättelse  
2021



# Innehållsförteckning

|                              |                                                      |    |
|------------------------------|------------------------------------------------------|----|
| <b>Om Stubo</b>              | VD:n har ordet                                       | 4  |
|                              | Korta fakta om Stubo 2021                            | 8  |
|                              | Fastighetsförteckning                                | 10 |
|                              | Pandemin har väckt ett ökat engagemang               | 12 |
| <b>Minskat klimatavtryck</b> | Hållbarhet är en självklarhet                        | 16 |
|                              | Stubo och de globala målen                           | 18 |
|                              | Del av ett nätverk med miljön i fokus                | 19 |
|                              | Vi prioriterar god inomhusmiljö och hållbarhet       | 20 |
|                              | Flera tidsbesparande investeringar 2021              | 22 |
|                              | Minskad miljöpåverkan                                | 24 |
| <b>Trivsel och trygghet</b>  | Blomstrande effekter tillsammans                     | 28 |
|                              | Långsiktigt arbete med syfte att öka tryggheten      | 30 |
|                              | Marknadsundersökning med syfte att lära om framtiden | 32 |
|                              | Förbättringåtgärder 2021                             | 34 |
| <b>Ekonomi</b>               | Med fokus på riktade åtgärder                        | 36 |
|                              | Flerårsöversikt 2021-2019                            | 38 |
|                              | Resultaträkning                                      | 39 |
|                              | Balansräkning                                        | 40 |
|                              | Styrelse, revisorer och ledning                      | 42 |

Erica Waller, VD

# Hållbara boenden och en ökad trygghet

Stubo ska långsiktigt bidra till att främja tillväxten i Ulricehamns kommun och jobbar kontinuerligt mot en långsiktig plan som tagits fram. En del av planen är att bygga 100 lägenheter på fem år. Företaget kommer också att prioritera underhållsarbete som berör flera fastigheter och går därför in i en investeringsintensiv period.

Planen för nyproduktion utgör en viktig grund i verksamheten och det är av stor vikt att vi kontinuerligt arbetar med detaljplaner för att kunna hålla takten i det vi gör, berättar Erica Waller, VD på Stubo. Men även underhållsarbetet prioriteras högt då en stor andel av våra hus är byggda på 60- och 70-talet och kräver därför omfattande underhållsinsatser, fortsätter hon.

Stubo spelar en avgörande roll utifrån ett samhällsperspektiv i Ulricehamns kommun. Företaget ska bygga nya bostäder men också omsorgsfullt förvalta sina befintliga fastigheter och utemiljön runt om dessa.

– För mig är det viktigt att alla våra bostadsområden är trygga och trivsamma. Vi strävar efter att alla våra fastigheter ska vara attraktiva och att det ska vara helt, rent och snyggt, säger Erica.

## SAMMANHÅLLNING OCH SAMVERKAN

Under det gångna året har man sett över passersystemen i flera av husen för att öka säkerheten men också lagt resurser på belysning och utemiljö. Det är viktigt att det på våra bostadsområden finns trevliga platser att samlas på. Platser där man kan träffas och umgås men också där barn kan leka tillsammans.

– Vi vet att platser där människor rör sig upplevs tryggare och trevligare. Vi vill tillsammans med våra hyresgäster skapa en god social sammanhållning och erbjuda platser dit alla kan känna sig välkomna, förklarar Erica.

Stubo är också väldigt stolta över sitt samarbete med Hyresgästföreningen lokalt. Engagemanget är stort och under 2021 har Hyresgästföreningen gjort i ordning ett antal lokaler för gemensamma sammankomster.

– Samarbetet är mycket värdefullt för oss och i dessa lokaler kan vi lättare arrangera möten med våra hyresgäster och på så vis möta deras frågeställningar och funderingar, berättar Erica.

## HÅLLBARA BOENDEMILJÖER

Under 2021 påbörjades arbetet med en nyproduktion på Parkrosgatan i Ulricehamn. Stubo ska tillsammans med ByggArvid bygga två hyreshus, sex och sju våningar högt. Projektet är en del i att skapa hållbara boendemiljöer. Lägenheterna kommer att vara moderna och energieffektiva. Husen kommer att förses med hybridsolceller som producerar både el och värme.

Värmen från solcellerna kommer användas till att sommartid förvärma borrhålen för bergvärmen.

– Hyresgästerna kommer att ha närhet till såväl kollektivtrafiken som service och grönområden. Området kommer att passa perfekt för den som vill kombinera en trivsamt miljö med flexibel kommunikation, menar Erica.





Som tidigare nämnts så kommer vissa fastigheter att kräva omfattande underhållsinsatser framöver och tyvärr finns det några hus som nått sin tekniska livslängd och som på sikt kommer behöva rivas.

– Vi vill erbjuda goda boendemiljöer, både på kort och lång sikt och vi har så klart kikat på möjligheterna att renovera bostäderna men konstaterat att det tyvärr inte är ett hållbart alternativ, säger Erica. Hyresgästerna är underrättade om situationen och vi upplever att beskedet har landat väl. Det är så klart extremt tufft att behöva ta detta beslut men vi kommer att se till att samtliga hyresgäster erbjuds alternativa lägenheter hos oss på Stubo, fortsätter hon.

#### **GODA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PRESTATIONER**

Företaget har under flera år haft en god soliditet, vilket man hoppas kunna bibehålla men i takt med skenande elpriser och eventuellt kommande räntehöjningar kan läget bli mer ansträngt.

– Vi står inför en period med stora investeringar men har mycket goda förutsättningar att klara dessa bra tack vare lyckade fastighetsförsäljningar och fina resultat de senaste åren, menar Erica.

Arbetsbelastningen har varit hög för medarbetarna på Stubo i takt med att fler hyresgäster varit hemma i större utsträckning.

Samtidigt har planeringen kastats om eftersom de inte fått komma in till hyresgästerna som vanligt. I höstas kunde företaget nästintill återgå till normala rutiner innan nästa våg av pandemin slog till.

– Jag tycker att våra medarbetare utfört ett mycket bra jobb under 2021. Trots nya rutiner och skarpa restriktioner har de tagit varje arbetsuppgift på stort allvar. Jag är väldigt stolt över mina kollegor och förväntansfull inför ett nytt år tillsammans, avslutar Erica.

*”Jag är stolt över mina kollegor som trots nya rutiner och skarpa restriktioner tagit varje arbetsuppgift på stort allvar”*

*– Erica Waller, VD*

Stubo är mån om att samverka och vill alltid öka trygghetsgraden bland hyresgästerna. De har därför en tät dialog med såväl polisen som de sociala myndigheterna i vårt samhälle. Tillsammans arbetar de proaktivt med syfte att förbättra miljön och förebygga problem.

# Korta fakta om Stubo 2021

## Antal bostäder:

1054 (varav 60 st omsorgslägenheter)

Antal lokaler och förråd: 61

Bostadsyta: 66 362 kvm (66 082 kvm 2020)

Lokalyta: 9 663 kvm (9 811 kvm 2020)

Antal fastigheter: 49

Vakansgrad: 1,56%

Antal bostadssökande: 600 aktivt sökande under året och 1 914 i bostadskön

Antal anställda: 23 st (23 st 2020)

Snithyra per kvm: 1 103 kr (1 087 kr 2020)

Underhållskostnader: 214 kr/kvm

(213 kr/kvm 2020)

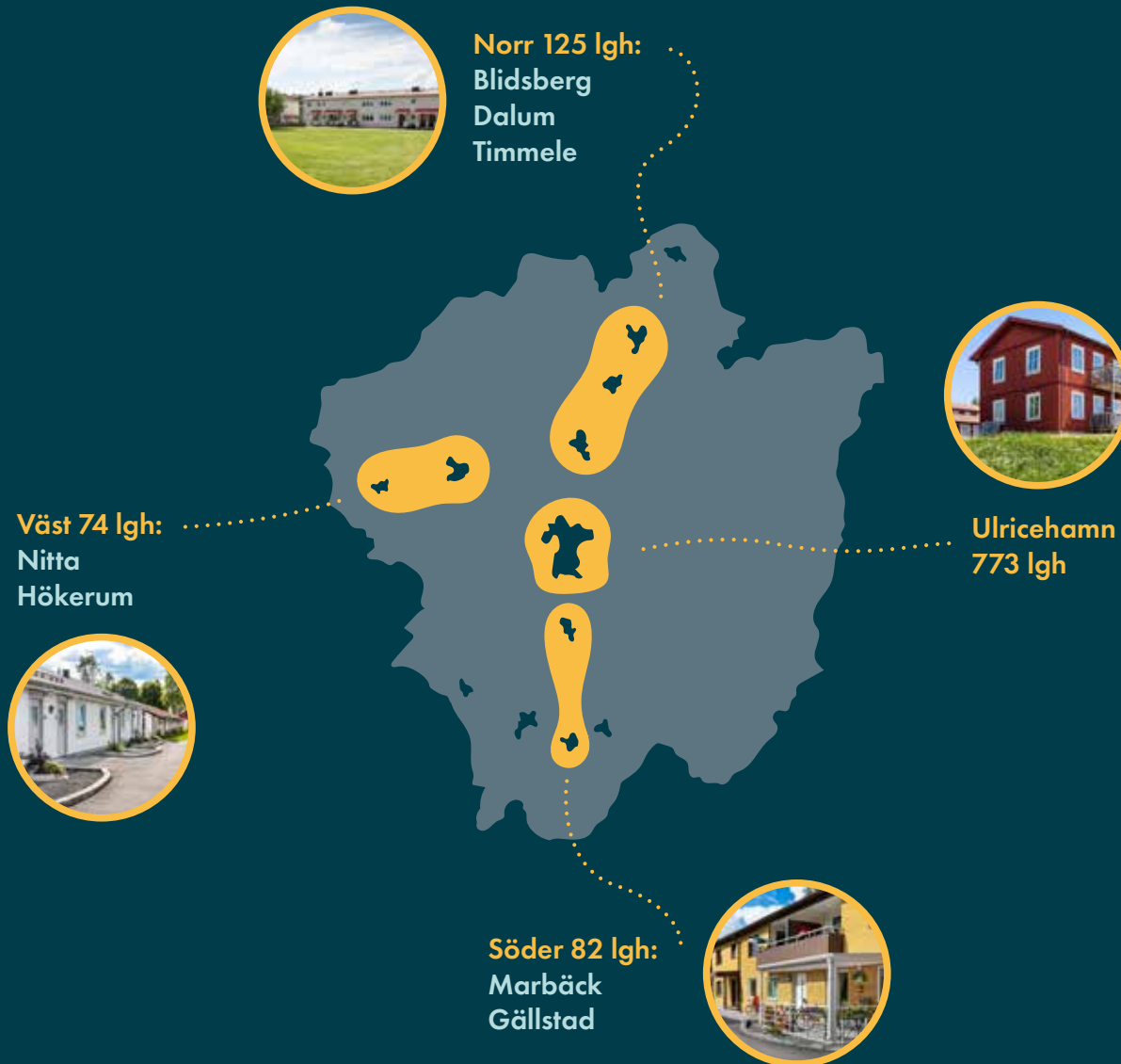
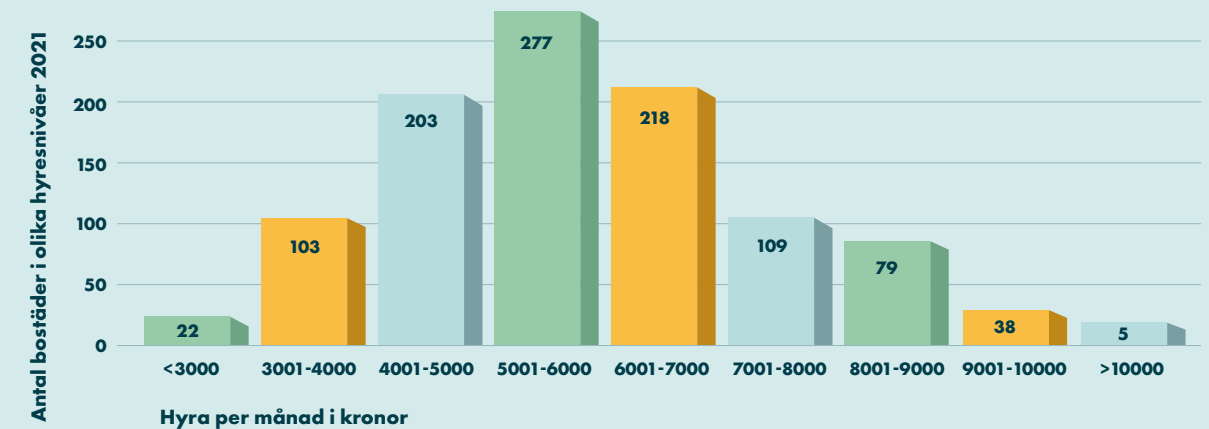
Fastigheternas marknadsvärde: 779 Mkr

(764 Mkr 2020)

Soliditet: 36 % (34,4 % 2020)

Resultat före skatt: 14,8 Mnkr (10 Mnkr 2020)

## LÄGENHETSFÖRDELNING PER HYRESNIVÅ



# Fastighetsförteckning

| Fastigheter 2021<br>Belopp i tkr. | Ansk./ Värde<br>år | Antal<br>lgh | Antal<br>lokaler | Bostad<br>Yta | Lokal<br>Yta | Total<br>Yta | Tax.<br>Värde | Ansk.<br>Värde | Bokfört<br>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            |
| Stadsgränsen 2                    | 2020               |              | 1                |               | 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               |

| Fastigheter 2021<br>Belopp i tkr. | Ansk./ Värde<br>år | Antal<br>lgh | Antal<br>lokaler | Bostad<br>Yta | Lokal<br>Yta | Total<br>Yta | Tax.<br>Värde | Ansk.<br>Värde | Bokfört<br>Värde |
|-----------------------------------|--------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|----------------|------------------|
| 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            |
| 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                            |                    | 1054         | 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     | Barndaghemsklokal, ej åsatt taxeringsvärde |

Amanda Qvarfordt, Marknad- & kommunikationsansvarig

# Kundundersökning *ger möjlighet att påverka*

Amanda Qvarfordt är marknad- och kommunikationsansvarig på Stubo. Hon ansvarar bland annat för kundundersökningen som bostadsbolaget gör vartannat år.

– Arbetet görs tillsammans med en större aktör på marknaden som har lång erfarenhet av kundundersökningar mot vår bransch. Svarsplattformen för hyresgästen är enkel samtidigt som vi får ett tydligt analysverktyg att arbeta med, berättar Amanda.

Frågorna skickas till samtliga hyresgäster och man svarar postalt eller digitalt. Stubo har de senaste åren sett ett större engagemang kring frågor som rör hemmet vilket med största säkerhet är en konsekvens av pandemin och att människor i större utsträckning varit hemma.

– Det är så klart mycket positivt med ett stort engagemang, menar Amanda. Kundundersökningen ger oss ett bra underlag för åtgärder vi vill genomföra i vårt bestånd, fortsätter hon.

## RESULTATET AV KUNDUNDERSÖKNINGEN

En av faktorerna som man mäter är servicegraden som hyresgästerna upplever. Det handlar om den upplevda tillgängligheten med Stubo, hur snabb återkoppling de får i samband med felanmälan men också hur trygga hyresgästerna är och hur rent det är omkring dem. 2021 års serviceindex landade på 81,4%.

Den andra mätfaktorn rör lägenheternas skick, hur hyresgästerna upplever inomhusklimatet och den tekniska utrustningen i lägenheten men också hur man ser på tvättmöjligheterna och hur de allmänna utrymmena upplevs. Produktindexet har ökat med nästan en procent jämfört med undersökningen som gjordes 2019.

– Vi är nöjda med utfallet men har så klart likt tidigare år upprättat en åtgärdslista på punkterna som vi ser kan förbättras, berättar Amanda. Tyvärr var svarsfrekvensen något lägre 2021 men vi tror att det kan bero på att Hyresgästföreningen samtidigt gick ut med en enkät till hyresgästerna, fortsätter Amanda.



## TILLSAMMANS ÄR TREVLIQARE

Under 2021 beslutade man att göra i ordning den gamla lekplatsen på Biblioteksgatan i Gällstad.

– Vi ser att det finns gott om barnfamiljer i området och självklart ska det finnas platser för familjerna att samlas på, menar Amanda. Den gamla lekplatsen var inte särskilt stimulerande för barnen. Den nya känns mycket mer lustfylld och kul, fortsätter hon.

I samband med pandemin har våra hyresgäster i större utsträckning varit hemma och vi ser att intresset för odling har ökat i våra områden. Med anledning av det beslutade man sig på Stubo för att skaffa fler odlingslotter till området Stockrosen.

– Odlingslotterna är en perfekt plats att samlas kring och det har odlats allt ifrån goda grönsaker till vackra blommor, berättar Amanda.

**KOMMUNIKATION FÖR BRANDSÄKERHET**

När en ny brandsäkerhetsansvarig började på Stubo kunde han konstatera att mycket var bra men också att en del åtgärder behövde prioriteras. Kundtjänstavdelningen kunde vid den tiden bland annat få telefonsamtal som rörde ärenden med anknytning till Räddningstjänsten.

– Vi bestämde oss då för att skicka ut en broschyr till våra hyresgäster där vi förklarade hur de skulle gå tillväga om olyckan skulle vara framme, säger Amanda.

På Brandvarnarens dag, den 1 december, fick hyresgästerna även ett SMS ifrån Stubo som uppmanade dem att ansluta sig till tjänsten "Aktiv mot brand". Tjänsten är ett initiativ av MSB Myndigheten för Samhällskydd och Beredskap och genom att registrera sitt mobilnummer får hyresgästerna nu löpande påminnelser om att kontrollera sin brandvarnare.

**SVAR PÅ FRÅGOR DYGNET RUNT**

Under 2021 har Stubo utvecklat en FAQ-tjänst på sin hemsida. Syftet med tjänsten är att hyresgästerna dygnet runt ska ha tillgång till all information som Stubo kan bistå med.

– Jag får en rapport varje vecka som beskriver vilka fraser våra hyresgäster gjort sökningar på. Detta hjälper oss att optimera informationen på vår hemsida och hjälpa invånare som söker bostad. Dessutom sparar vi tid och kan fokusera på andra fokusområden, berättar Amanda.

**LYXIGT BOENDE I HERRGÅRDSMILJÖ**

Brunnsnäs Säteri är en av de omtalade gårdarna runt sjön och från och med 2021 är Stubo ansvarig för förmedlingen av dessa bostäder.

– Det är kul att vi på Stubo fått förtroendet att förmedla boende i denna vackra miljö. Den som önskar kan nu få ett lyxigt boende i herrgårds-miljö, avslutar Amanda.

*"Sammantaget har 2021 varit ett mycket bra år med förebyggande åtgärder för trygghet och trivsel"*

– Amanda Qvarfordt, marknadsansvarig

# Hållbarhet *är en självklarhet*

**V**i behöver alla ändra våra vanor för att tillsammans nå de uppsatta klimatomålen. Alla val vi gör är viktiga och tillsammans kan vi åstadkomma stor skillnad. Vi på Stubo tycker att hållbarhet är en självklarhet och driver ständigt olika projekt med syfte att dra vårt strå till stacken.

Under det gångna året har vi på Stubo gått i mål med ett omfattande arbete när det gäller vattenbesparing men också fortsatt installationen av laddplatser i anslutning till våra fastigheter med syfte att främja användandet av elbilar bland våra hyresgäster. Även hanteringen av farligt avfall har varit ett prioriterat område för oss under 2021.

# Del av ett nätverk med miljön i fokus

Stubo ingår sedan 1998 i Miljönätverket Sjuhärad, även kallat 7miljö. Initiativet är ett samarbetsprojekt mellan fem mindre allmännyttiga bostadsbolag. Bostadsbolagen som ingår i nätverket med Stubo är Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, Fristadbostäder AB, Vårgårda Bostäder AB och Tranemobostäder AB. Gemensamt för bolagen är att de alla verkar i Sjuhäradsbygden och är certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO14001.

Syftet med nätverket är att arbeta med miljöfrågor men också utveckla rutiner för bolagen. Verksamhetssamordnaren Cathrine Andersson leder arbetet och utöver miljöfrågor arbetar man även med kvalitet, arbetsmiljö, säkerhet, energi, GDPR och mycket annat. Inom nätverket har man även skapat grupper som består av uthyrare, ekonomer, förvaltare och miljöansvariga.

*”Nätverket hjälper oss att kvalitets-säkra arbetet och kontinuerligt arbeta med verksamhetsutveckling genom ett gemensamt ledningssystem”*

– Erica Waller, VD

– Det är ett värdefullt att ha ett nätverk där vi arbetar tillsammans. Som ett litet bostadsbolag är det svårt att ha all specialistkompetens. Här finansierar vi en miljö- och kvalitetsansvarig tillsammans, förklarar Erica Waller.

Som medarbetare på ett litet bostadsbolag kan man ibland bli ensam i sin roll och då är det värdefullt att diskutera lösningar med kollegor inom nätverket. Nätverket hjälper oss att kvalitetssäkra arbetet, utbyta erfarenheter och kontinuerligt arbeta med ett gemensamt ledningssystem, avslutar Erica.



Stubo är certifierade för miljöledningsstandarden ISO 14001. Svensk Certifiering Norden AB är det certifieringsorgan som varje år reviderar Stubos miljöledningsarbete. De genomförde sin revision av Stubo i oktober 2020 där inga avvikelser från certifieringen ISO 14001 kunde konstateras, bara ett fåtal förbättringsförslag för det kommande året.

En viktig del i arbetet inom nätverket 7miljö är att samordna revisionerna av bolagen. Det handlar dels om de interna, som utförs av nätverkets revisorsgrupp, och dels om de externa revisionerna.



FNs Agenda 2030 lyfter fram 17 globala mål för hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete berör flera av dessa mål men vi har valt att fokusera på de fyra där vi har störst chans att göra skillnad.

Denzil Potter, Driftansvarig

# Vi prioriterar god inomhusmiljö & hållbarhet

Denzil Potter är sedan 2019 driftansvarig på Stubo. Han konstaterar att 2021 har varit ett intensivt men roligt år och flera spännande projekt har gått i mål. Bolagets största fokus, när det gäller driften, har varit brandsäkerhet, ventilation, vattenbesparingar och energioptimering.



– Självklart har pandemin hämmat arbetet på många platser men vi har valt att fokusera på projekt där vi kunnat röra oss fritt utan att riskera något, berättar Denzil. Ett av dessa projekt är ventilationsarbetet på Pastellens Förskola i Blidsberg som vi huvudsakligen utförde medan förskolan höll semesterstängt, fortsätter Denzil. Under hösten började restriktionerna släppa och flera projekt, som legat på vänt, kunde påbörjas. På Hemrydsgatan 2 och 12 i Ulricehamn gjordes en rensning av ventilationskanaler, en injustering av ventilationen samt en OVK-besiktning. På Solrosvägen 2 gick man igenom fastighetens ventilation och motorn i ventilationsaggregatet byttes ut med syfte att förbättra inomhusmiljön och spara energi. Ventilationsöversynen kommer att fortlöpa under 2022.

## VI SPARAR VATTEN

Att spara vatten är viktigt för oss på Stubo. Detta för att minimera risken och de svåra följderna av en tillfällig vattenbrist. I slutet av 2021 valde vi att göra ett antal åtgärder för att öka vattenbesparingen. Strålsamlaren på köks- och tvättställsblandaren byttes ut men också munstycket och duschslangen i cirka 380 lägenheter.

– När vi ändå var inne i lägenheterna så valde vi att även montera en brandfilt och nya brandvarnare sattes upp. De allra flesta hyresgäster är mycket nöjda med initiativet och det har kommit till min kännedom att en hyresgäst redan haft användning för sin brandfilt, förklarar Denzil.

## ANTALET LADDSTOLPAR BLIR FLER

Elbilar blir allt vanligare i samhället och i och med det ökar trycket även på laddstolpar kring våra bestånd. Under 2021 har åtta laddplatser installerats och fler är på gång. Sammanlagt finns nu 26 laddplatser. – Vi vill så klart försöka vara tillmötesgående med detta och jag har varit runt och kikat på platser där jag tror det skulle fungera att sätta upp fler laddstationer, säger Denzil.

Minskat klimatavtryck

## STÄNDIG UTVECKLING

Vi på Stubo vill ständigt utvecklas och vara i framkant bland annat när det gäller energioptimering. Med anledning av det har ett nytt öppet driftsystem installerats på Sanatorievägen i Ulricehamn. Systemet är uppkopplat mot 32 lägenheter och hjälper oss att följa förbrukningen av vatten och värme men också ha koll på mängden solel som produceras.

Målsättningen är att under 2022 koppla systemet mot fler fastigheter. Informationen ger oss data att ständigt genomföra åtgärder för energioptimering bland våra hus.



Daniel Karlsson, fastighetsförvaltare och miljöansvarig

# Flera tidsbesparande *investeringar 2021*

Daniel Karlsson är sedan två år fastighetsförvaltare på Stubo. Han arbetar huvudsakligen med frågor som rör miljö och kvalitet men har också bevakning på förändringar i lagar och regelverk.

– Som bostadsbolag omfattas man av många olika lagar och det är viktigt att hålla sig ajour, berättar Daniel. På Stubo har vi ett system som hjälper oss att bevaka lagar. När det sker en förändring i en lag, eller kommer till en, får vi en notis om det. Därefter vidtar vi eventuella åtgärder som lagen kräver, förklarar Daniel.

## NY HANTERING AV FARLIGT AVFALL

I slutet av 2020 infördes hårdare krav för hantering av farligt avfall i Sverige. Fastighetsbolag blev då skyldiga att kontinuerligt rapportera mängden farligt avfall, som slängdes, till Naturvårdsverket. Arbetet visade sig vara ganska komplicerat och krävde stora resurser.

– Vi som ett relativt litet bostadsbolag insåg snabbt att vi skulle behöva hitta en lösning som underlättar för oss, berättar Daniel.



Minskat klimatavtryck

Efter att ha utvärderat situationen beslutade man sig för att införskaffa ett särskilt skåp för det farliga avfallet. En praktisk lösning där man vid behov av tömning kontaktar en leverantör för detta. Leverantören tömmer och rapporterar i sin tur mängden avfall till Naturvårdsverket.

– Detta är en smidig lösning för oss och vi sparar många timmar, säger Daniel. Tidigare förvarades avfallet i våra lokaler och flera personer var involverade i hanteringen. Nu slipper vi lägga massa tid på att fylla i rapporter och kan därmed prioritera annat, fortsätter han.

Stubo har under 2021 även investerat i ett nytt låssystem med syfte att få en säkrare och mera tillgänglig nyckelhantering. Hanteringen innebär betydligt mindre manuellt arbete för vår personal.

– Låssystemet kommer att underlätta vardagen för våra hyresgäster och entreprenörer, berättar Daniel.

## FOSSILFRI EL PÅ STUBO

Under våren 2021 upphandlades ett nytt elavtal och från och med 1 maj 2021 är Göteborgs Energi Stubos elleverantör.

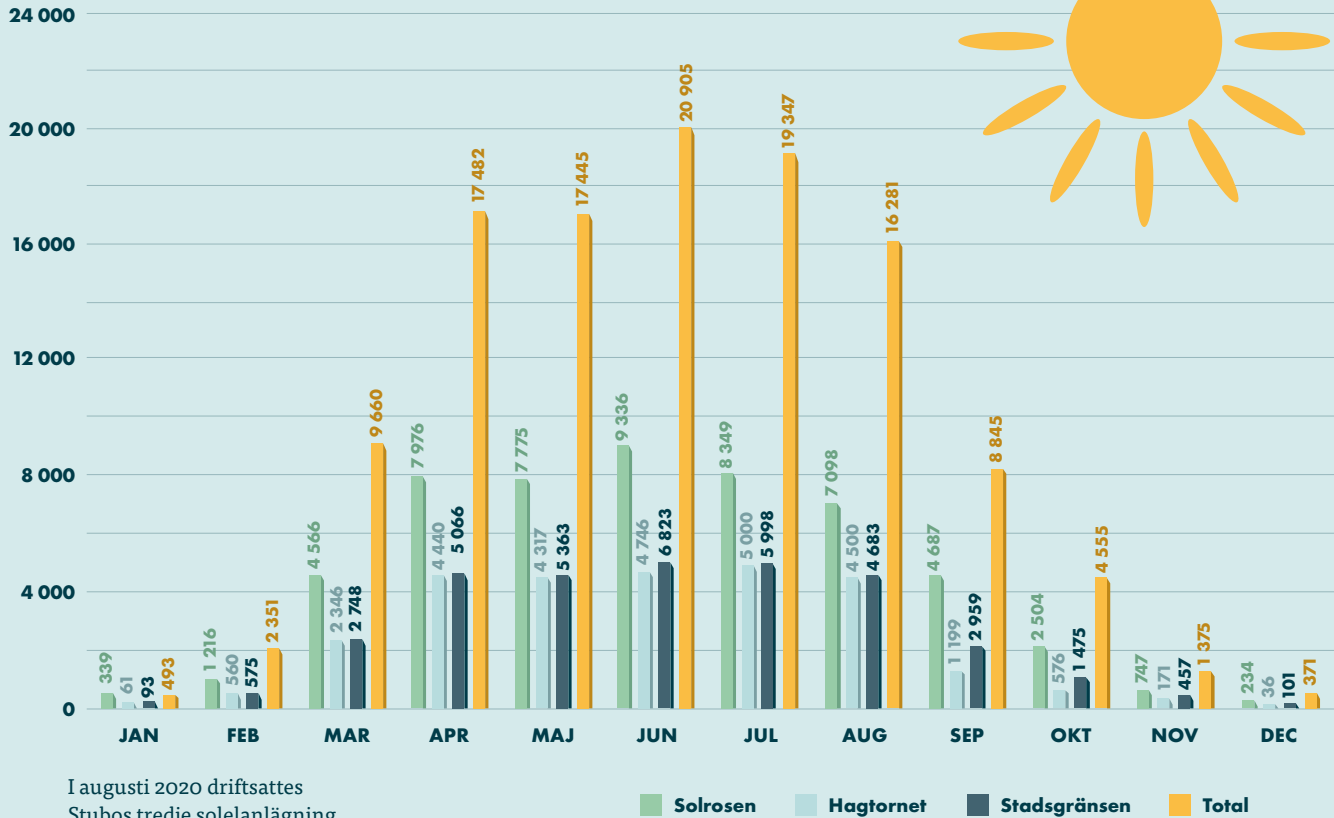
– Vi fick hjälp av SKL Kommentus med upphandlingen och en av anledningarna till att man valde Göteborgs Energi var att de kunde erbjuda fossilfri el, vilket var ett skallkrav från vår sida, berättar Daniel.

De höga elpriserna har självklart även drabbat Stubo under de kalla vintermånaderna och detta ser man så klart som ett bekymmer som på sikt kan påverka ekonomin negativt.

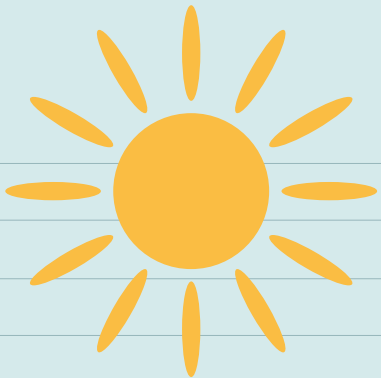
– Om elpriserna fortsätter att vara höga så kommer vi så klart få mindre pengar till annat, till exempel underhåll, säger Daniel. Vi tittar så klart på möjligheten att så småningom binda elen för att bli mindre sårbara, avslutar Daniel.

### SOLEL PRODUKTION 2021 (kWh)

För att ta ännu ett kliv framåt med energieffektivisering i våra fastighetsbestånd och för våra hyresgäster bygger vi fler solcellsanläggningar. En solcellsanläggning innebär minskade elkostnader i husen, mindre miljöpåverkan samt också ett värde av att producera sin egen förnybara solex.

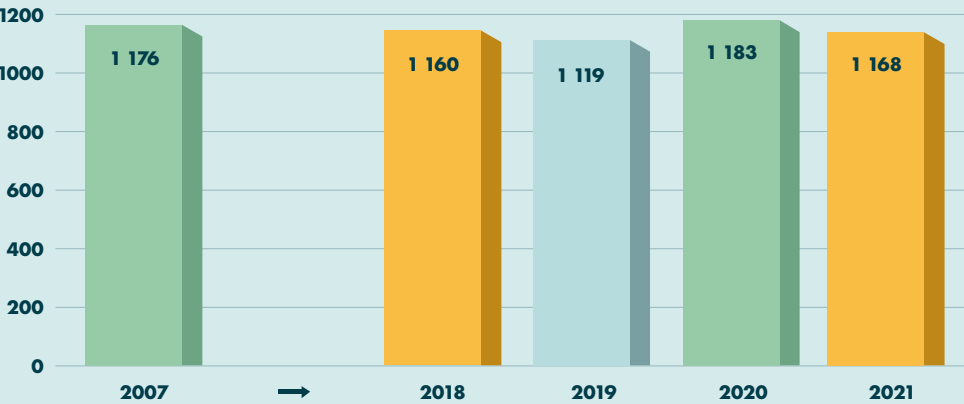


I augusti 2020 driftsattes Stubos tredje solexanläggning. Den totala produktionen från de tre anläggningarna blev 119 MWh.



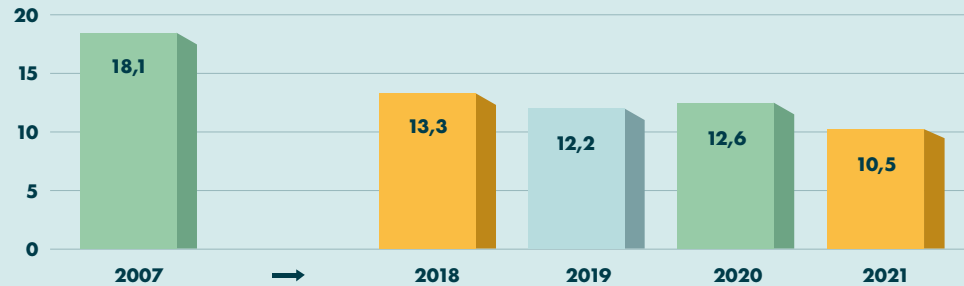
### Minskat klimatavtryck

### VATTENFÖRBRUKNING (liter/m²)



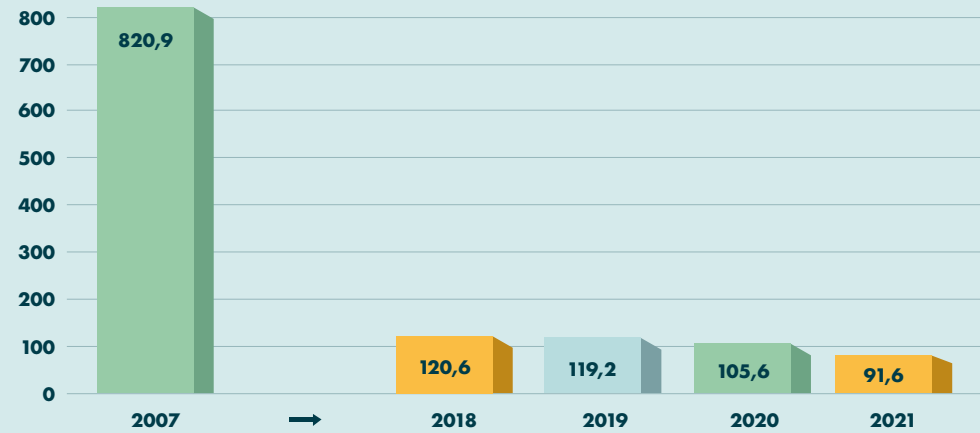
Att minska vattenförbrukningen i våra fastigheter är ett arbete som ständigt pågår. Arbetet består bland annat av att byta till mer effektiva tvättmaskiner och installation av vattensparande armaturer.

### FASTIGHETSEL (kWh/m²)



Till årets sänkning bidrar bland annat att det nya kontoret har betydligt lägre elförbrukning än det gamla.

## KOLDIOXID (kg/lägenhet)

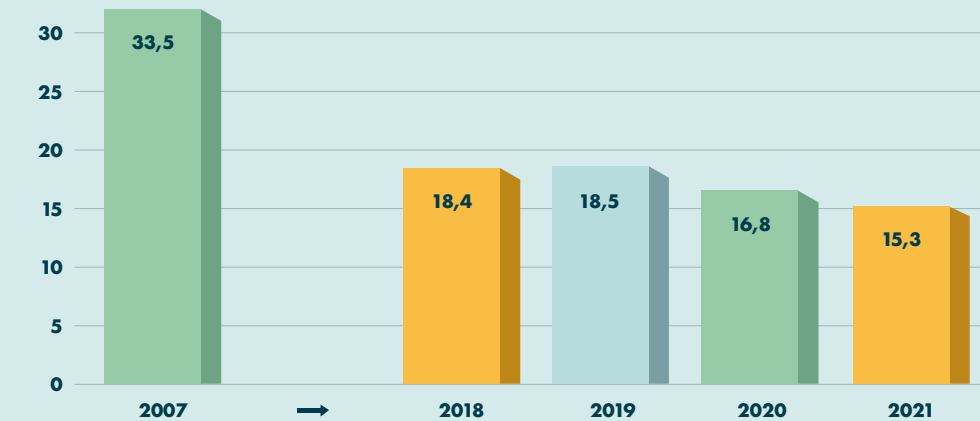


Minskningen av koldioxidutsläpp beror till stor del på att fjärrvärmebolagen hela tiden minskar användningen av fossila bränslen. Även vårt jobb med att optimera värmeanläggningarna i fastigheterna och övergång till fler el-bilar påverkar vårt totala koldioxidavtryck positivt.

”Vi ser på så väl elförbrukning som koldioxidutsläpp att våra satsningar på ny teknik har gett goda resultat och förbrukningarna har sjunkit.

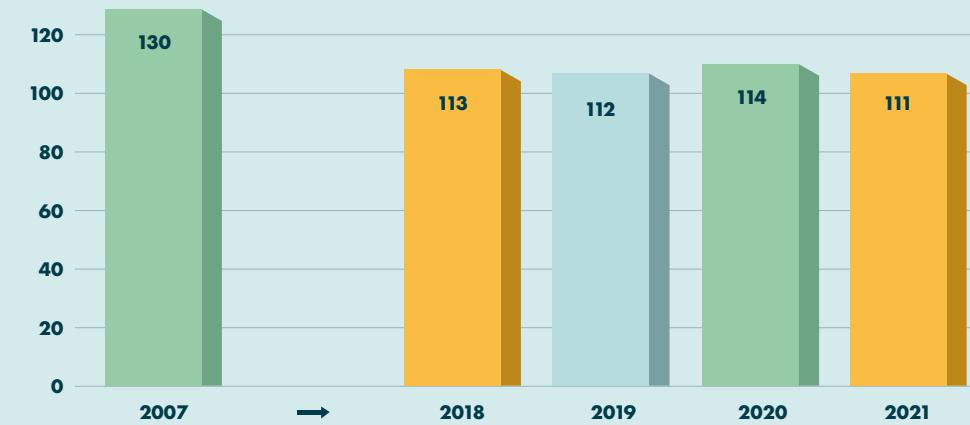
– Erica Waller, vd Stubo

## KOLDIOXIDUTSLÄPP FRÅN TRANSPORTER (ton)



När det gäller utsläppen från våra transporter så anförskaffar vi oss allt fler elbilar vilket också är en anledning till att staplarna sjunker år för år. Vi på Stubo är mycket stolta över detta.

## ENERGIANVÄNDNING FÖR VÄRME OCH VARMVATTEN (kWh/m²)



Stubos övergripande mål är att energianvändningen för värme- och varmvattenproduktion ska minska med 30 procent från 2017 till 2030 vilket innebär en energianvändning på 100 kWh per kvadratmeter.

## Blomstrande *effekter tillsammans*

**T**rivsel och trygghet är viktigt för oss på Stubo och under 2020 startades initiativet med stadsodling kring några av våra bestånd. Hyresgästerna erbjöds lådor att plantera växter och grönsaker i. Syftet var att skapa liv mellan husen men också få till mötesplatser för våra hyresgäster där de tillsammans fick tillfälle att dela odlingserfarenheter och lära känna varandra.

Under 2021 valde Stubo att utveckla projektet och satsa mer på biologisk mångfald. Man valde att i större utsträckning satsa på växter som är gynnsamma för humlor och bin. På så vis trivs våra växter och djur bättre i sin omgivning. Stubo har ett ständigt fokus på miljö och delaktighet och kommer framåt att uppmuntra fler hyresgäster till odling så att vi tillsammans fortsätter att skapa blomstrande effekter.

Hans Thorné, kvartersvärd och brandskyddsansvarig

# Långsiktigt arbete med syfte att öka tryggheten

Hans Thorné är kvartersvärd och brandskyddsansvarig på Stubo. Han anställdes i mars 2021 och har lång erfarenhet av brandskyddsarbete. Hans har arbetat hela 32 år inom räddningstjänsten men också tidigare jobbat som brandskyddsamordnare och brandskyddstekniker.



En viktig uppgift för en kvartersvärd är att bidra till trygghet för de boende men också arbeta med tekniska åtgärder i våra bostadsområden. Under 2021 har man satt upp brandfilter i samtliga Stubos lägenheter.

– Initiativet är en investering i ökad säkerhet för våra hyresgäster. Det har redan bidragit till stor nytta då en hyresgäst kunde använda sin brandfilt för att släcka en brand som annars kunde blivit betydligt värre, förklarar Hans.

## LAGEN OM SKYDD MOT OLYCKOR

2004 instiftades lagen som heter *Lagen om skydd mot olyckor*. Denna lag ligger till grund för arbetet med att bedriva systematiskt brandskyddsarbete. Det är viktigt att driva kontinuerligt och systematiskt brandskyddsarbete.

– Alla våra fastigheter har ett antal brandskyddstekniska installationer. Det kan vara branddörrar, rökluckor, brandsläckare, brandposter, nödbelysning och utrymningsarmaturer. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att dessa installationer fungerar, berättar Hans.

Trivsel och trygghet

## HJÄLPMEDEL FÖR RÄDDNINGSTJÄNSTEN

I maj månad påbörjades arbetet att se över installationerna i Stubos samtliga fastigheter. När översynen är gjord upprättas en kontrollplan men också en åtgärdsplan för de brister man stött på.

– Vi har bland annat bytt ut ett tiotal rökluckor i våra hus. Dessa luckor är ett taktiskt hjälpmedel för räddningstjänsten och måste fungera, säger Hans.

## INVOLVERA PERSONAL OCH HYRESGÄSTER

När man sett över samtliga fastigheter i Stubos bestånd kommer Hans att hålla en utbildning internt med syfte att implementera det systematiska arbetet bland Stubos personal.

– Vi har under december månad skickat ut ett informationsblad om brandsäkerhet till alla våra hyresgäster. Brandskyddsarbetet ska utföras löpande och vara långsiktigt. Målsättningen är att våra hyresgäster ska känna sig trygga men också få kännedom om att de också kan anmäla eventuella fel som uppstår, avslutar Hans.



# Marknadsundersökning med syfte att lära om framtiden

Vi på Stubo har genomfört en marknadsundersökning med syfte att ta reda på hur invånarna i Ulricehamns kommun vill bo i framtiden. Syftet är också att ta reda på betalningsviljan hos målgruppen och vad de tycker är de viktigaste faktorerna i en lägenhet och i sin bostadsmiljö. Totalt har 1 005 personer boende i kommunen intervjuats på telefon. De intervjuade är i ålder 20–75 år.

Trivsel och trygghet

## RESULTATET I KORTHET

- **25%** av de som bor i Ulricehamns kommun har övervägt att flytta inom de närmaste fem åren.
- **Ca 20%** av de som bor i Ulricehamns kommun tror att de kommer att flytta inom kommunen.
- **5%** har tänkt att flytta men kommer troligtvis flytta från Ulricehamns kommun.
- **9%** av kommuninvånarna vill flytta till en villa/radhus, 5% till en hyreslägenhet och 4% till en bostadsrätt.
- **85%** av de som planerar att flytta till en lägenhet/radhus önskar att bostaden ligger i Ulricehamn. 3% vill att lägenheten ska ligga i Hökerum, 4% i Gällstad och 7% vill att den ligger någon annanstans i kommunen.
- **5%** av kommuninvånarna skulle kunna tänka sig att flytta till en lägenhet i Hökerum om det byggdes nya hyreshus där.
- **6%** av kommuninvånarna skulle kunna tänka sig att flytta till en lägenhet i Gällstad om det byggdes nya hyreshus där.
- **Intresset** för lägenheter i Hökerum skulle öka om det fanns en mataffär i samhället och om det fanns bra möjligheter till kollektivtrafik.



## FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER 2021

- På Ängsstigen i Timmele har nya altandörrar och fönster monterats, samt fasadmålning och taktvätt har genomförts.
- På Biblioteksgatan i Gällstad, har en ny tvättstuga byggts.
- Ett system för elektronisk avläsning av energiförbrukning lanserades.
- Tvätt av tak och fasad på Solrosvägen har gjorts.
- Nya odlingslotter på Stockrosvägen 6–10.
- Nya planteringskärl med växter som bidrar till biologisk mångfald har planterats på samtliga bostadsområden.
- Komplettering av Solrosvägens uteplats med sitt- och grillmöjligheter.
- Utemöbler på samtliga bostadsområden har renoverats och kompletterats med nya.
- Rökluckor och några värmeanläggningar har bytts ut på Nillas Väg 30.
- På Stockrosvägen har reparationer av fönsterbalkar och loftgångar utförts.
- På Hemrydsgatan 12 har nya rökluckor monterats och fasadarbetet på gaveln genomförts.
- En obligatorisk ventilkontroll (OVK) har genomförts på förskolor; Pastellen i Blidsberg och Junibacken i Gällstad.
- Lagning av asfaltbeläggning har utförts på Solrosvägen och Stockrosvägen.
- Fönsterbesiktningar har genomförts i Gällstad och i Dalum.
- På Hemrydsgatan 4 har en ny gavel monterats på baksidan.
- Radonmätningar i flera lägenheter har gjorts.
- Nya informationstavlor har satts upp på samtliga fastigheter.
- En ny elbil har köpts för verksamheten.
- Nya laddplatser för bilar på bostadsområden har monterats.
- Renovering av uppsagda lägenheter från Migrationsverket.
- Ombyggnationen av förskolan Åsundavy till LSS-boende (gruppboende) blev färdigställt.

Catarina Axelsson, ekonomiansvarig

## Med fokus på rätt riktade åtgärder

Stubo har sammanställt en långsiktig plan för om- och nybyggnation för perioden 2021-2030. Detta för att ägaren och de politisk valda ska kunna ta ställning till bolagets långsiktiga ekonomiska förutsättningar. Planen har fastställts av Stubos styrelse och presenterats för Ulricehamns Stadshus AB.

Arbetet med de operativa nyckeltalen fortlöper. Här jämför vi drifttal per kvadratmeter och fastighet för att rikta rätt åtgärder för underhåll.

Bolaget använder sig numera av ett värderingsprogram för marknadsvärdering av våra fastigheter och i det löpande arbetet vilket är ett bra verktyg för att göra rätt investeringar.

# Flerårsöversikt 2021-2019

| Belopp i tkr                 | 2021    | % av intäkt | 2020    | % av intäkt | 2019    | % av intäkt |
|------------------------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|
| Hysesintäkter                | 82 720  |             | 80 798  |             | 78 035  |             |
| Ekonomisk uthyrningsgrad     |         | 96,56%      |         | 97,29%      |         | 97,62%      |
| Hysesbortfall                | -2 844  | 3,44%       | -2 189  | 2,71%       | -1 859  | 2,38%       |
| Underhåll                    | -16 249 | 19,64%      | -16 138 | 19,97%      | -13 794 | 17,68%      |
| Reparation                   | -3 069  | 3,71%       | -2 857  | 3,54%       | -3 300  | 4,23%       |
| Administration/fastigh.förv. | -20 016 | 24,20%      | -19 114 | 23,66%      | -19 522 | 25,02%      |
| Uppvärmning                  | -8 428  | 10,19%      | -7 307  | 9,04%       | -7 040  | 9,02%       |
| Taxebundna kostnader         | -9 342  | 11,29%      | -8 148  | 10,08%      | -8 375  | 10,73%      |
| Hysesgästföreningen          | -179    | 0,22%       | -158    | 0,19%       | -150    | 0,19%       |
| Fastighetsskatt              | -1 444  | 1,75%       | -1 484  | 1,84%       | -1 372  | 1,76%       |
| Räntekostnad                 | -1 510  | 1,83%       | -2 304  | 2,85%       | -5 607  | 7,18%       |
| Avskrivningar                | -10 408 | 12,58%      | -11 645 | 14,41%      | -9 274  | 11,88%      |
| Nedskrivningar               | 0       | 0,00%       | -9 049  | 11,20%      | 0       | 0,00%       |
| Utrangering komponent        | -1 462  | 1,77%       | -1 443  | 1,79%       |         |             |
| Övriga kostnader             | -3 131  | 3,79%       | -3 390  | 4,20%       | -3 685  | 4,72%       |
| Övriga intäkter              | 10 189  | -12,32%     | 14 808  | -18,33%     | 2 739   | -3,51%      |
| Årets skatt                  | -1 649  | 1,99%       | 324     | -0,40%      | -1 446  | 0,09%       |
| Årets resultat               | 13 179  |             | 10 704  |             | 5 348   |             |
| Befolkningsutveckling        | 24 898  |             | 24 704  |             | 24 668  |             |
| Eget kapital                 | 159 755 |             | 146 576 |             | 135 872 |             |
| Soliditet                    | 36 %    |             | 34 %    |             | 31 %    |             |
| Avkastning                   | 5,2%    |             | 5,5 %   |             | 5,3 %   |             |
| Antal lägenheter             | 1 054   |             | 1 048   |             | 1 048   |             |
| Antal lokaler                | 61      |             | 62      |             | 62      |             |
| Förvaltd yta                 | 76 025  |             | 75 894  |             | 75 107  |             |
| Antal årsanställda           | 23      |             | 23      |             | 23      |             |

# Resultaträkning

| Belopp i tkr                                    | 210101-211231 | 200101-201231 |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                                 |               |               |
| Hysesintäkter                                   | 79 877        | 78 609        |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 3 585         | 2 698         |
| Summa nettoomsättning                           | 83 462        | 81 307        |
| Fastighetskostnader                             |               |               |
| Driftskostnader                                 | -41 446       | -39 060       |
| Underhållskostnader                             | -16 249       | -16 138       |
| Fastighetsskatt                                 | -1 444        | -1 484        |
| Avskrivningar enligt plan                       | -10 408       | -20 694       |
| Summa fastighetskostnader                       | -69 547       | -77 376       |
| Bruttoresultat                                  | 13 915        | 3 931         |
| Central administration                          | -4 181        | -3 357        |
| Rörelseresultat                                 | 9 734         | 574           |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | 6 542         | 12 000        |
| Ränteintäkter                                   | 62            | 110           |
| Räntekostnader                                  | -1 510        | -2 304        |
| Resultat efter finansiella poster               | 14 828        | 10 380        |
| Skatt på årets resultat                         | -1 649        | 324           |
| Årets resultat                                  | 13 179        | 10 704        |

# Balansräkning

| Belopp i tkr                                 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Tillgångar                                   |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |            |            |
| Byggnader och mark                           | 417 203    | 411 622    |
| Inventarier                                  | 2 391      | 1 848      |
| Pågående om- och nybyggnationer              | 20 887     | 8 572      |
| Finansiella anläggningstillgångar            |            |            |
| Aktier och andelar                           | 236        | 217        |
| Summa anläggningstillgångar                  | 440 717    | 422 259    |
|                                              |            |            |
| Omsättningstillgångar                        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |            |            |
| Hyses- och kundfordringar                    | 905        | 621        |
| Fodringar på koncernbolag                    | 1 367      | 0          |
| Övriga fordringar                            | 314        | 1 775      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 128      | 1 665      |
| Summa kortfristiga fordringar                | 3 714      | 4 061      |
|                                              |            |            |
| Kassa och bank                               | 0          | 0          |
|                                              |            |            |
| Summa omsättningstillgångar                  | 3 714      | 4 061      |
|                                              |            |            |
| Summa tillgångar                             | 444 431    | 426 320    |

| Belopp i tkr                                 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Eget kapital och skulder                     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |            |            |
| Aktiekapital (250 aktier)                    | 2 500      | 2 500      |
| Reservfond                                   | 50 029     | 50 029     |
| Fritt eget kapital                           |            |            |
| Balanserat resultat                          | 94 047     | 83 343     |
| Årets resultat                               | 13 179     | 10 704     |
| Summa eget kapital                           | 159 755    | 146 576    |
|                                              |            |            |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 2 948      | 2 490      |
|                                              |            |            |
| Skulder                                      |            |            |
| Långfristiga skulder                         |            |            |
| Skulder till Ulricehamns kommun              | 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 | 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    |

För fler detaljer se bolagets fullständiga årsredovisning. Du hittar den på [www.stubo.se](http://www.stubo.se)



# Styrelse, *revisorer och* ledning

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

## **STYRELSE**

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

## **AUKTORISERADE REVISORER**

Helena Patriksson - *Ordinarie*  
Hans Gavin - *Suppleant*

## **LEKMANNAREVISORER**

Marianne Henningsson - *Ordinarie*  
Lars-Erik Josefson - *Suppleant*

## **LEDNINGSGRUPP**

Erica Waller - *VD*  
Avni Bajrami - *Boservicechef*  
Amanda Qvarfordt - *Marknadsansvarig*  
Catarina Axelsson - *Ekonomiansvarig*



**Postadress:**

Stubo AB  
Box 44  
523 21 Ulricehamn

**Besöksadress:**

Stubo AB  
Jönköpingsvägen 53  
523 36 Ulricehamn

**Kontakt:**

0321-53 16 50  
[info@stubo.se](mailto:info@stubo.se)  
[www.stubo.se](http://www.stubo.se)