

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2022



STUBO AB
ULRICEHAMN



Stubos nybyggnation på Parkrosgatan 4 och 6

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	21-24
Fastighetsförteckning	25-27
Flerårsöversikt	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för STUBO AB (org.nr. 556528-9054) får härmed avge årsredovisning för 2022, bolagets tjugosjätte 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
Björn-Ove Johansson, chef fastighetsskötsel

Pirjo Andersson, chef kundservice
Denzil Potter, chef drift- och underhåll

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 2025. Vi granskas årligen samt 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 2022 visar ett överskott på 6,6 mnkr före skatt. Energikostnaderna är 1,7 mnkr högre jämfört med föregående år på grund av höga el-kostnader. Kostnadsförda avslutade projekt under året uppgår till 0,3 mnkr.

Bolagets fastighetsbestånd består till 50 % av byggnader inom miljonprogrammet (60- och 70-tal) vilket innebär att underhållsbehovet är stort och kräver omfattande insatser under de kommande åren. Underhållet uppgår till 16,7 mnkr samt standardförbättringar och komponentutbyten har aktiverats till totalt 0,7 mnkr under 2022. Det har varit komponentbrist och svårigheter att anlita entreprenörer vilket medfört att det krävs omprioriteringar av planerat underhåll under året. Ett större antal upphandlingar har även genomförts.

Hyresbortfallet 2022 för bostäder var 1,3 mnkr (1,1 mnkr). Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hyresbortfall i kronor) under året var 1,72 % (1,56 %). Den ökade vakansgraden jämfört med föregående år härrör från att bolaget tillfört 54 nya lägenheter från och med den 1 december 2022. Antalet inflyttningar under året var 254 (225) och antalet avflyttningar var 201 (233) varav 61 (46) inom det egna beståndet.

Underhåll

Underhållskostnaderna under året uppgår till 16 662 tkr (16 249 tkr). De åtgärder som har utförts är enligt nedan:

Åtgärder	Tkr
Bostäder	5 773
Lokaler	322
Gemensamma utrymmen	2 958
Installationer	2 047
Huskropp utvändigt	4 046
Markytor	1 444
Garage p-platser	72

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 0,7 mnkr. Standardförbättringarna som har utförts är byte av fönster och entrédörr om 0,7 mnkr på Stockrosvägen 7, Stockrosen 1.

Nybyggnation/ombyggnation

På Parkrosgatan 4 och 6 har bolaget uppfört två punkthus om sex respektive sju våningar. Byggnaderna består av totalt 54 hyresbostäder och två lokaler. Inflyttningen var den 1 december 2022 vilket är drygt en månad tidigare än plan.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har gjorts under året.

Pågående arbete

Planprocess för Stockrosen 1 etapp två (övre delen av fastigheten) pågår och väntas vinna laga kraft till sommaren 2023. Det pågår även detaljplanprocesser för området Karlslätt och "torget i Dalum". Planbesked har sökts för utveckling av området Kullavägen i Hökerum. Ombyggnation av en lokal till fyra lägenheter på fastigheten Sydafrika 8 beräknas att färdigställas under 2023. Energibesparande åtgärder har varit högt prioriterade 2022 och arbetet fortsätter med högt fokus under kommande år.

Hyresförhandling

Bostadshyran höjdes med 1,98 % från och med den 1 januari 2022 (budget 2,5 %). Hyresförhandlingen för år 2023 pågår. Årets hyresförhandling utgår från trepartsöverenskommelsens beräkningsmodell och arbetssätt. Sveriges Allmännytta, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige har enats om grunderna för de årliga förhandlingarna. Förhandlingsåret 2023 är det första året de gemensamma grunderna används.

Räntekostnader

Medelräntan för verksamhetsåret är 1,0 % (0,6 %). Den budgeterade medelräntan var 0,63 %. 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 306 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 tjugofem åren med ett balanserat resultat på 107,2 mnkr 2022. Det egna kapitalet uppgår till 164,6 mnkr vilket innebär en soliditet på 31 %. Medelvärde av soliditeten bland företag inom Sveriges allmännytta år 2021 är 33 %, företagsstorlek 1 000-1 999 där STUBO ingår är soliditeten 24 %.

Bolaget ska över tid generera en avkastning om 5 % på fastighetsinnehavets marknadsvärde. Avkastningen för verksamhetsåret är 5 %. För verksamhetsåret är skuldsättningsgraden 2,2 (rikt 2,0), belåningsgrad fastigheter 68,1 % (rikt 63 %) samt räntetäckningsgrad 3,1 (rikt 5,1). Förändrad redovisning av koncernkrediten och dess påverkan av nyckeltalen redovisas under not 18 Lånestruktur och räntebindningstid.

Ekonomisk förväntad utfall 2023

Budgeten för 2023 visar på ett negativt resultat och bolaget beräknar inte uppnå avkastningskravet om 5 % under året. Avkastningskravet uppnås dock över tid. Den totala koncernkrediten per 2022-12-31 uppgår till 338 mnkr. Den av kommunen beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 77 mnkr per 2022-12-31. Pågående och kommande investeringar för 2023 ryms inom beviljad finansieringsram.

Osäkerheter i leveranser och priser gör att det är nödvändigt att löpande prioritera om i liggande investerings- och underhållsplaner vilket gör det svårt att budgetera och prognostisera. Räntan beräknas att fördubblas under 2023. Energipriserna är rekordhög i vinter och inflationen (KPIF) är 10,2 % i december 2022 och förväntas öka med över 5 % under 2023 enligt Konjunkturinstitutet. Byggekostnadsindex (BKI) är 15,6 % i december 2022 vilket påverkar underhåll- och investeringsnivån. Den sammantagna bilden är att Sverige kommer att gå in i en lågkonjunktur under 2023.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	107 225 674
Årets resultat	4 809 889
Totalt	112 035 563

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 112 035 563 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 112 035 563 kr i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	220101-221231	210101-211231
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	82 990	79 877
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 922	3 585
Summa nettoomsättning		85 913	83 462
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-43 232	-41 446
Underhållskostnader	4	-16 662	-16 249
Fastighetsskatt		-1 479	-1 444
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-10 833	-10 408
Summa fastighetskostnader		-72 206	-69 547
Bruttoresultat		13 707	13 915
Central administration	7	-4 030	-4 181
Rörelseresultat		9 677	9 734
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	36	6 542
Ränteintäkter		42	62
Räntekostnader		-3 154	-1 510
Resultat efter finansiella poster		6 600	14 828
Skatt på årets resultat	9	-1 790	-1 649
Årets resultat		4 810	13 179

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	494 955	417 203
Inventarier	11	1 614	2 391
Pågående om- och nybyggnationer	12	1 271	20 887
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	242	236
Summa anläggningstillgångar		498 082	440 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 021	905
Fordringar på koncernbolag		0	1 367
Övriga fordringar	14	27 524	314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 970	1 128
Summa kortfristiga fordringar		30 515	3 714
Kassa och bank	16	0	0
Summa omsättningstillgångar		30 515	3 714
SUMMA TILLGÅNGAR		528 597	444 431

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (250 aktier)		2 500	2 500
Reservfond		50 029	50 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		107 226	94 047
Årets resultat		4 810	13 179
SUMMA EGET KAPITAL		164 565	159 755
Uppskjuten skatteskuld	18	4 118	2 948
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till Ulricehamns kommun	19	337 947	257 612
Summa långfristiga skulder		337 947	257 612
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 127	7 312
Skulder till koncernbolag		2 749	3 659
Aktuella skatteskulder		0	1 061
Övriga skulder		1 053	1 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11 038	10 918
Summa kortfristiga skulder		21 967	24 116
SUMMA SKULDER		359 914	281 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		528 597	426 320

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

2022	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat res.	Årets resultat
Ingående balans 220101	2 500	50 029	94 047	13 179
Resultatdisposition			13 179	-13 179
Utdelning			0	
Årets resultat				4 810
Utgående balans 221231	2 500	50 029	107 226	4 810

cc

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 600	14 828
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	10 530	10 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 130	25 507
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar	-26 800	347
Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder	-2 150	1 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 819	27 479
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 363	-30 310
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-146	0
Investeringar i finansiella tillgångar	-6	-19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 515	-30 329
Finansieringsverksamheten		
Upptagning lån	0	0
Förändring långfristiga skulder	80 335	2 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	80 335	2 850
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	36	6 542
Erhållen ränta	42	62
Erlagd ränta	-3 154	-1 510
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar	11 004	11 870
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	146	0
Övriga avsättningar	-620	-1 191
	10 530	10 679
Likvida medel		
<i>Följande komponent ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	0	0
Ej utnyttjade krediter 2022-12-31 (415 mnkr limit)	77 053	157 388

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm

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

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

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

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

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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 31 % av posten Driftkostnader samt försäljningen 17 % av posten Hyresintäkter och 5 % 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 306 mnkr. Koncernkrediten per 2022-12-31 är 338 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en utnyttjad kredit på 77 mnkr per 2022-12-31.

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	2022	2021
Totalhyra	75 769	73 192
Outhyrt	-1 305	-1 145
Rabatter	-139	-96
Nettohyra	74 325	71 951

Lokaler	2022	2021
Totalhyra	7 162	6 726
Outhyrt	-745	-859
Rabatter	-27	-143
Nettohyra	6 390	5 724

Lokalkontraktens förfallostruktur fördelat på antal i % som belastas inom 1 år är 59 % (487 tkr), inom 1-5 år är 38 % (5 284 tkr) samt därutöver 3 % (658 tkr).

Bilplatser	2022	2021
Totalhyra	2 857	2 802
Outhyrt	-475	-481
Rabatter	-107	-119
Nettohyra	2 275	2 202

NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Ersättningar från hyresgäster	70	44
Återbetald fastighetsskatt och moms	653	652
Avyttring inventarier och fastigheter	146	0
Sålda tjänster miljösamordnare	634	635
Övriga förvaltningsintäkter	1 419	2 254
Summa	2 922	3 585

Posten "Avyttring inventarier och fastigheter" redovisas till nettoresultat.

NOT 3. Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städning	-8 034	-7 707
Reparationer	-2 909	-3 069
Taxebundna kostnader	-10 607	-9 342
Uppvärmning	-9 006	-8 428
Lokal administration	-9 598	-8 128
Utrangering byggnadskomponent	-170	-1 462
Övriga driftskostnader	-2 908	-3 310
Summa	-43 232	-41 446

Kostnadsförda revisionsarvoden under 2022 vilka ingår i posten central administration är följande:

	2022	2021
Revisionsuppdrag	-148	-152
Lekmannarevisor	-20	-13
Total kostnad för räkenskapsrevision	-168	-165
Skatterådgivning	-23	-23
Övriga tjänster	-11	0
Total kostnad för övrig revision	-34	-23
Total kostnad för revision	-202	-188

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

	2022	2021
Lägenhets- och lokalunderhåll	-6 096	-7 641
Yttre underhåll och utemiljö	-5 561	-5 518
Gemensamma ytor och anläggningar	-5 005	-3 090
Summa	-16 662	-16 249

NOT 5. Avskrivningar enligt plan

Materiella anläggningstillgångar	2022	2021
Byggnader	-9 441	-9 068
Markanläggningar	-615	-424
Inventarier	-777	-916
Summa	-10 833	-10 408

NOT 6. Nedskrivning

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

NOT 7. Personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda	23	23
Kvinnor	8	9
Män	15	14
Totalt	23	23
Styrelse		
Kvinnor	0	0
Män	5	5
Totalt	5	5
Ledningsgrupp		
Kvinnor	2	3
Män	2	1
Totalt	4	4
Löner och ersättningar		
Styrelse och VD	-1 215	-1 048
Övriga anställda	-7 944	-8 295
Totalt	-9 159	-9 343
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	-776	-655
Övriga anställda	-3 062	-3 256
Totalt	-3 838	-3 911
Varav pensionskostn. styrelse och VD	-395	-325
Varav pensionskostn. övriga anställda	-615	-665

NOT 8. Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Specifikation	Typ	Händelse	Antal	Belopp	Resultat
HBV	Insatskap.	Återbäring	1	40 tkr	25
Swedbank	Aktier	Utdelning	1 000		11
Summa					36

NOT 9. Total skatt

Skatt på årets resultat	2022	2021
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 170	-458
Aktuell skatt	-620	-1 191
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	0	0
Skatt på årets resultat	-1 790	-1 649

Avstämning årets skattekostnad

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	6 600	14 828
Skatt beräknat med skattesats 20,6%	-1 360	-3 054
<i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende</i>		
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	-3	-3
Ej avdragsgill räntekostnad	-1	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-34	-23
<i>Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Skattefria ränteintäkter	0	0
Ej skattepliktig utdelning dotterbolag	0	1 339
Förändrad skattesats	0	92
Summa	-1 398	-1 649
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt*	-392	0
Årets redovisade skattekostnad	-1 790	-1 649

* Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt avser aktivering av markanläggning 2021-12-31.

NOT 10. Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	550 690	539 411
Markanläggningar	13 508	11 271
Mark	38 708	38 253
Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	602 906	588 935
Nyanskaffningar		
Byggnader	87 978	13 843
Markanläggningar	0	2 237
Mark	0	455
Summa Nyanskaffningar	87 978	16 535
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-325	-2 564
Markanläggningar	0	0
Mark	0	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-325	-2 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 559	602 906
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	151 104	143 138
Markanläggningar	6 965	6 541
Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	158 069	149 679
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	9 441	9 068
Markanläggningar	615	424
Summa Årets avskrivning enligt plan	10 056	9 492
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-155	-1 102
Markanläggningar	0	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-155	-1 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	167 970	158 069
Ingående ackumulerade nedskrivningar och återföring	27 634	27 634
Årets nedskrivning	0	0
Summa årets nedskrivning och återföring	27 634	27 634
Utgående ackumulerade nedskrivningar	27 634	27 634
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	494 955	417 203
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	884 985	779 030
Taxeringsvärden	706 673	602 632
Byggnader	557 544	465 068
Mark	149 129	137 564

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

NOT 11. Inventarier

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 414	4 955
Nyanskaffningar	0	1 459
Sålda	-299	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 115	6 414
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	4 023	3 107
Årets avskrivning enligt plan	777	916
Sålda	-299	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	4 501	4 023
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	1 614	2 391

Inventarier som avyttrats under året är ett fordon.

NOT 12. Pågående byggnationer

Pågående arbete	2022
Nybyggnation	508
Om- och tillbyggnation	763
Utgående balans 2022	1 271

Posten nybyggnation avser bl.a. detaljplanearbete på Stockrosen 1 etapp två 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	91
Östra Kinds Elkraft	456	23
Swedbank	1 000	66
Summa		192

STUBO AB innehar ett helägt dotterbolag STUBO Holding AB (org.nr. 559062-5819).
Insatskapitalet under 2022 i HBV var 40 tkr, skillnaden mellan det bokförda värdet och insatskapitalet är innestående återbäring.

Not 14. Övriga fordringar

Övriga fordringar avser 250 tkr ingående moms från drift, skattefordran 25 tkr samt 26 489 tkr investeringsstöd och 760 tkr ingående moms som härrör från nybyggnationen av Parkrosgatan 4 och 6.

NOT 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 966	1 101
Förutbetald leasingavgift personbil	4	27
Summa	1 970	1 128

NOT 16. 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 17. Eget kapital

Aktiekapitalet består av 250 aktier à 10 tkr. Samtliga aktier innehas av Ulricehamns kommun.

NOT 18. Uppskjuten skatteskuld

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-2 948	-1 170	-4 118
Totalt	-2 948	-1 170	-4 118

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

NOT 19. Lånestruktur och räntebindningstid

Långfristig skuld	Lånebelopp	Medelränta	Andel av lån
Ulricehamns kommun	337 947	1,0 %	100 %
Summa	337 947		

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 306 mnkr. Koncernkrediten per 2022-12-31 är 338 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 77 mnkr per 2022-12-31.

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 525 mnkr är 1,3 år. Kapitalbindningens löptid är inom ett år 260 mnkr samt inom fem år 265 mnkr.

NOT 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förskottsinbetalda hyror	7 198	8 008
Upplupna lönekostnader inkl. soc. avgifter	1 218	1 307
Övriga upplupna kostnader	2 622	1 603
Summa	11 038	10 918

NOT 21. Ställda panter

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

Eventualförbindelser

Bolaget har eventualförbindelser hos Fastigo på 180 tkr.

NOT 22. Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	107 225 674
Årets resultat	4 809 889
Totalt	112 035 563

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 112 035 563 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 112 035 563 kr i ny räkning.

Ulricehamn den 22 februari 2023



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 1 mars 2023.

Ernst & Young AB



Helena Patrikson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STUBO Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STUBO Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Aktiebolag 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. Risker 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 av STUBO Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 1 mars 2023



Helena Patrikson
Auktoriserad revisor

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

Granskningsrapport för år 2022 enligt 10 kap. aktiebolagslagen

Jag har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2022. Till min hjälp har jag anlitat en certifierad kommunal yrkesrevisor (Erland Gustafsson).

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

För uppdraget har vi tagit del av bolagsordning, ägardirektiv, styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, arbetsordning för styrelsen, instruktion för VD, plan för intern kontroll och policydokument. Samtal har förts med VD om bolagets resultat, verksamhet, organisation, arbetsmiljö, interna kontroll och samordningen inom kommunkoncernen. Genomgång har också skett beträffande handlingsplan upprättad av bolaget med anledning av förra årets granskning av bland annat direktupphandlingar.

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

Bolaget når förnärvarande ägarens ekonomiska avkastningskrav med knapp marginal. Det finns skäl att framgent noga i samråd med moderbolaget pröva rimligheten i gällande avkastningskrav.

Resultatet av granskningen visar bland annat att:

- Rutin för direktupphandling har skapats och tillämpas
- Rutin för dokumentation av direktupphandling har skapats och tillämpas
- Avtalstroheten följs upp systematiskt

Bedömning

Jag anser att vår granskning ger rimlig grund för uttalandet enligt nedan. Bolaget har genomfört åtgärder så att den interna kontrollen har förbättrats.

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



Ulricehamn 2023-02-20

Marianne Henningsson

Marianne Henningsson av kommunfullmäktige i Ulricehamns kommun utsedd
lekmannarevisor

FASTIGHETER

Fastigheter 2022	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	19 142	12 949	8 553
Kvamryd 3	1991	54	4	2 842	344	3 186	36 181	27 098	16 447
Kvamryd 4	1973	51	4	2 991	274	3 265	37 386	31 492	23 145
Bergryd 9	1989	28	4	1 831	143	1 974	20 312	6 999	4 710
Sydafrika 8	1962,1969	44	2	2 917	292	3 209	32 514	16 618	10 513
Öresten 1,2	1968, 1967	52		3 397		3 397	35 534	12 457	8 143
Öresten 3, Opensten 1	1966, 1978	50	1	3 227	67	3 294	33 764	18 691	12 505
Vätersholm 1	2011	31	4	2 303	142	2 445	36 500	45 992	34 852
Vätersholm 2	1965(1997)	30	2	2 223	87	2 310	23 000	12 940	8 503
Karlslätt 5,2	1971, 1973	33	1	2 224	21	2 245	24 200	9 230	5 675
Karlslätt 4,3	1972, 1972	58		3 292		3 292	35 800	12 270	8 241
Karlslätt 9,6	1974, 1974	33	2	2 243	108	2 351	24 400	6 755	4 412
Karlslätt 8,7	1975, 1976	39	1	2 875	57	2 932	30 400	8 821	5 775
Karlslätt 1 (garage)	1980						881	3 701	1 505
Stockrosen 1	1980, 1992	119	6	7 641	771	8 412	93 696	83 795	53 747
Stockrosen 1*	1998	60	1	2 023	2 550	4 573	0	38 096	27 133
Stockrosen 1*	2022	54	2	3 419	97	3 516	28 600	87 749	87 599
Hagtornet 1	2010, 2018	32		2 140		2 140	36 236	48 863	41 006
Skogslönnen 1	2015	32		2 117		2 117	39 892	46 243	39 442
Duvan 8	2006	5		518		518	6 995	10 757	7 611

Fastigheter 2022	Ansk./ Värde År	Antal Lgh	Antal lokaler	Bostad Yta	Lokal Yta	Total Yta	Tax. värde	Ansk. Värde	Bokfört värde
Belopp i tkr									
Björnen 6*	2005						584	1 775	1 767
Stadsgränsen 2	2020		1	0	1181	1 181	6 059	25 641	22 209
Marbäck 13:30	1970, 1991	17	3	1 068	98	1 166	5 612	4 346	2 735
Gällstad 1:51	1964, 1971	31	1	2 011	120	2 131	11 585	6 260	3 897
Gällstad 1:150	1986, 1990	34	2	2 174	481	2 655	17 279	23 134	15 530
Holmared 1:77*	1978						33	16	15
Timmele 4:7	1965	15	3	1 053	268	1 321	5 111	5 144	3 049
Lena 1:114	1982	12		876		876	3 991	4 255	2 809
Timmele 4:3 (Garage)	1980						76	0	0
Lena 11:22	1971	11	3	662	68	730	3 372	1 662	1 109
Vedåsla 17:12	1968	18	2	1 110	138	1 248	5 654	3 522	2 194
Vedåsla 17:12	1983	14	6	932	971	1 903	6 980	4 935	3 079
Vedåsla 17:43	1981		1		432	432	456	393	140
Vedåsla 17:16	1972	8		422		422	2 172	584	412
Vimmersta 1:12	1968	24	2	1 560	335	1 895	7 748	5 410	3 139
Blidsberg 31:1	1962	15	1	911	140	1 051	4 498	2 954	1 827
Blidsberg 32:64*	1990		1		428	428	0	3 669	2 203
Blidsberg 32:65	1990	8		488		488	3 090	1 244	817
Varnum Torp 1:26	1972	7		434		434	1 710	1 668	1 160
Varnums-Gunntorp 3:60	1988, 1991	9		599		599	3 408	4 068	2 468
Hökerum 1:77	1964	13		766		766	4 317	2 058	1 007
Hökerum 7:4	1971	9		570		570	3 099	1 515	695

Fastigheter 2022	Ansk./ Värde År	Antal Lgh	Antal Lokaler	Bostad Yta	Lokal Yta	Total Yta	Tax. värde	Ansk. värde	Bokfört Värde
<i>Belopp i tkr</i>									
Hökerum 1:61	1988	6		406		406	2 468	2 337	1 428
Ving 10:10	1971	9	1	640	40	680	2 695	3 715	2 545
Ving 10:10	1980	13		772		772	5 974	9 450	8 215
Hökerum 1:82	1990	8		544		544	3 269	1 653	987
Totalt		1 108	63	69 781	9 786	79 567	706 673	662 925	494 956

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

FLERÅRSÖVERSIKT 2022-2018

Belopp i tkr	2022	% av intäkt	2021	% av intäkt	2020	% av intäkt	2019	% av intäkt	2018	% av intäkt
Hyresintäkter	85 788		82 720		80 798		78 035		76 006	
Ekonomisk uthyringsgrad		96,74%		96,56%		97,29%		97,62%		97,08%
Hyresbortfall	-2 797	3,26%	-2 844	3,44%	-2 189	2,71%	-1 859	2,38%	-2 217	2,92%
Underhåll*	-16 662	19,42%	-16 249	19,64%	-16 138	19,97%	-13 794	17,68%	-17 071	22,46%
Reparation*	-2 909	3,39%	-3 069	3,71%	-2 857	3,54%	-3 300	4,23%	-2 031	2,67%
Administration/fastigh.förv.	-21 662	25,25%	-20 016	24,20%	-19 114	23,66%	-19 522	25,02%	-18 688	24,59%
Uppvärmning	-9 006	10,50%	-8 428	10,19%	-7 307	9,04%	-7 040	9,02%	-6 956	9,15%
Taxebundna kostnader	-10 607	12,36%	-9 342	11,29%	-8 148	10,08%	-8 375	10,73%	-8 344	10,98%
Hyresgästföreningen	-155	0,18%	-179	0,22%	-158	0,19%	-150	0,19%	-166	0,22%
Fastighetsskatt	-1 479	1,72%	-1 444	1,75%	-1 484	1,84%	-1 372	1,76%	-1 181	1,55%
Räntekostnad	-3 154	3,68%	-1 510	1,83%	-2 304	2,85%	-5 607	7,18%	-5 865	7,72%
Avskrivningar	-10 833	12,63%	-10 408	12,58%	-11 645	14,41%	-9 274	11,88%	-8 757	11,52%
Nedskrivningar	0	0,00%	0	0,00%	-9 049	11,20%	0	0,00%	0	0,00%
Utrangering komponent	-170	0,20%	-1 462	1,77%	-1 443	1,79%				
Övriga kostnader	-2 754	3,21%	-3 131	3,79%	-3 390	4,20%	-3 685	4,72%	-4 247	5,59%
Övriga intäkter	3 000	-3,50%	10 189	-12,32%	14 808	-18,33%	2 739	-3,51%	7 858	10,34%
Årets skatt	-1 790	2,09%	-1 649	1,99%	324	-0,40%	-1 446	0,09%	-1 937	2,55%
Årets resultat	4 810		13 179		10 704		5 348		6 403	
Befolkningsutveckling	25 108		24 898		24 704		24 668		24 445	
Eget kapital	164 565		159 755		146 576		135 872		130 524	
Soliditet	31%		36 %		34 %		31 %		30 %	
Belåningsgrad	68,1%		58,8%		66,0%		68,3%		68,7%	
Skuldsättningsgrad	2,2		1,8		2,0		2,2		2,3	
Ränteteckningsgrad	3,1		10,8		5,5		2,2		2,4	
Avkastning**	5 %									
Antal lägenheter	1 108		1 054		1 048		1 048		1 048	
Antal lokaler	63		61		62		62		63	
Förvaltd yta	79 567		76 025		75 894		75 107		75 242	
Antal årsanställda	23		23		23		23		20	

*Egen personal har beaktats under kostnadsslagen reparation med 1 153 tkr år 2022, 2 001 tkr 2021, 2 007 tkr år 2020, 1 832 tkr år 2019, 1 209 tkr år 2018 respektive underhåll med 1 400 tkr år 2022, 1 193 tkr 2021, 1 140 tkr år 2020, 1 129 tkr år 2019, 880 tkr år 2018.

**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.

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.

Nybyggnationen på Stockrosen 1, del av, färdigställdes den 1 december 2022, en tolfedel av fastighetens marknadsvärde har därmed beaktats vid beräkningen av avkastningskravet.



Parkosgatan 4 och 6 med inflyttning den 1 december 2022



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