

STUBB



Års- och hållbarhetsberättelse
2022





Innehållsförteckning

Om Stubo	VD:n har ordet	4
	Korta fakta om Stubo 2022	9
	Samverkan för hållbarhet	10
	Fastighetsförteckning	12
Minskat klimatavtryck	Hållbarhet – en del av vår vardag	15
	Fokus på miljön i Ulricehamns kommun	17
Nyproduktion	Nyproduktion och tillväxt	22
	Glada hyresgäster flyttar in på Parkrosgatan	24
Nöjda hyresgäster	Nöjda hyresgäster högsta prioritet	28
	Med fokus på nöjda hyresgäster	30
	Möten bidrar till utveckling	32
Trivsel och trygghet	Välskötta områden ger trivsel och trygghet	34
	Vi verkar för attraktiva bostadsområden	36
Hållbara fastigheter	Hållbara fastigheter och god boendekvalitet	38
	Rejåla lyft på flera håll	40
	Underhållsprojekt	44
	Trygghet och teknik på projekt Parkrosgatan	46
Ekonomi	Stabil ekonomi skapar möjligheter	48
	Flerårsöversikt 2022-2020	50
	Resultaträkning	51
	Balansräkning	52

Erica Waller, VD

Händelserikt år

– tillsammans hanterar vi utmaningarna

2022 har varit ett händelserikt år på Stubo. Nyproduktionen på Parkrosgatan har varit i fokus. Bolaget har också genomfört en omorganisation med syfte att tydliggöra och effektivisera verksamheten. Året har också inneburit stora utmaningar med kostnadsökningar och brist på material och komponenter vilket påverkat projekt- och underhållsplaneringen kraftigt.

Stubo bidrar till Ulricehamns tillväxt genom att skapa nya trivsamma bostadsområden och har under året byggt 54 bostadslägenheter på Parkrosgatan i Ulricehamn. Husen är attraktiva och mycket energieffektiva. De är även utrustade med hybridsolceller vilket ger en hög verkningsgrad i värmesystemet. Hyresgästerna har närhet till både buss och livsmedelsaffär samtidigt som man har flera grönområden precis runt knuten och gångavstånd till centrum. Många lägenheter har dessutom en vacker utsikt.

– Det känns bra att kunna bidra till Ulricehamns utveckling med nya attraktiva lägenheter som är miljö- och klimateffektiva samtidigt som vi samverkar med kommunens sektor Välfärd som hyr en lokal i bottenvåningen, säger Erica.

OMVÄRLDSLÄGET HAR KRÄVT FLEXIBILITET

Flera projekt har fått senareläggas på grund av brist på material och komponenter. Dessutom råder en energikris vilket gjort att företaget, sedan i somras, fått fokusera allt mer på åtgärder som kan spara el. Det har handlat om att byta ut vitvaror, belysning och element men också få till en bättre styrning för värmen.

– Inför 2022 såg planeringen helt annorlunda ut. Vi har fått planera och planera om vilket har ställt stora krav på våra medarbetare. Tillsammans har vi hanterat de situationer som uppkommit vilket visar på styrka och kompetens i organisationen, säger Erica.

Om Stubo



TRIVSEL OCH ENGAGEMANG

Under 2022 har Stubo även gjort en omorganisation. Arbetet har varit omfattande och syftet har varit att renodla arbetsuppgifter men också få en tydligare gruppuppdelning för respektive avdelning. Tidigare hade man två arbetslag på Stubo, numera delas företaget in i tre grupper; Fastighetsskötsel, Drift och Underhåll och Kundservice.

– Utfallet av omorganisationen har varit väldigt positivt. Jag upplever att det skapat både ökad trivsel och engagemang bland medarbetarna, förklarar Erica.

VI GILLAR ATT SAMVERKA

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. Dessutom ingår Stubo i ett nätverk tillsammans med fem allmännyttiga bostadsbolag. Läs mer om nätverket på sidan 10.

HYRESGÄSTERNA PÅVERKAR

Som ett kommunalt bostadsbolag är det viktigt att Stubo kontinuerligt håller en nära kontakt med sina hyresgäster och låter dem få inflytande i delar delar som påverkar dem. Därför har bolaget under året arrangerat ett antal hyresgästträffar men också haft en representant på plats i samband med sammankomster som Hyresgästföreningen arrangerat.

– Träffarna är viktiga för oss eftersom vi då får till oss synpunkter ifrån våra hyresgäster. Vi tar med oss informationen och vissa punkter kan åtgärdas direkt medan andra måste planeras in långsiktigt. En viktig input från hyresgästerna under 2022 har varit hur och var belysningen kan förbättras i våra områden, säger Erica.

LÅNGSIKTIG PLANERING

Ulricehamns kommun växer och Stubo har i uppdrag att, under en femårsperiod, bygga hundra nya lägenheter.

För att nå målsättningen arbetar Stubo med flera detaljplaner som kommer att skapa möjlighet för kommande nybyggnationer. Under 2022 färdigställdes byggnationen av två nya 6-respektive 7-våningshus på Parkrosgatan.

”Det känns bra att kunna bidra till Ulricehamns utveckling med nya attraktiva lägenheter som är miljö- och klimateffektiva samtidigt som vi samverkar med kommunens sektor Velfärd som hyr en lokal i bottenvåningen.”

– Erica Waller, VD om nybyggnationen på Parkrosgatan

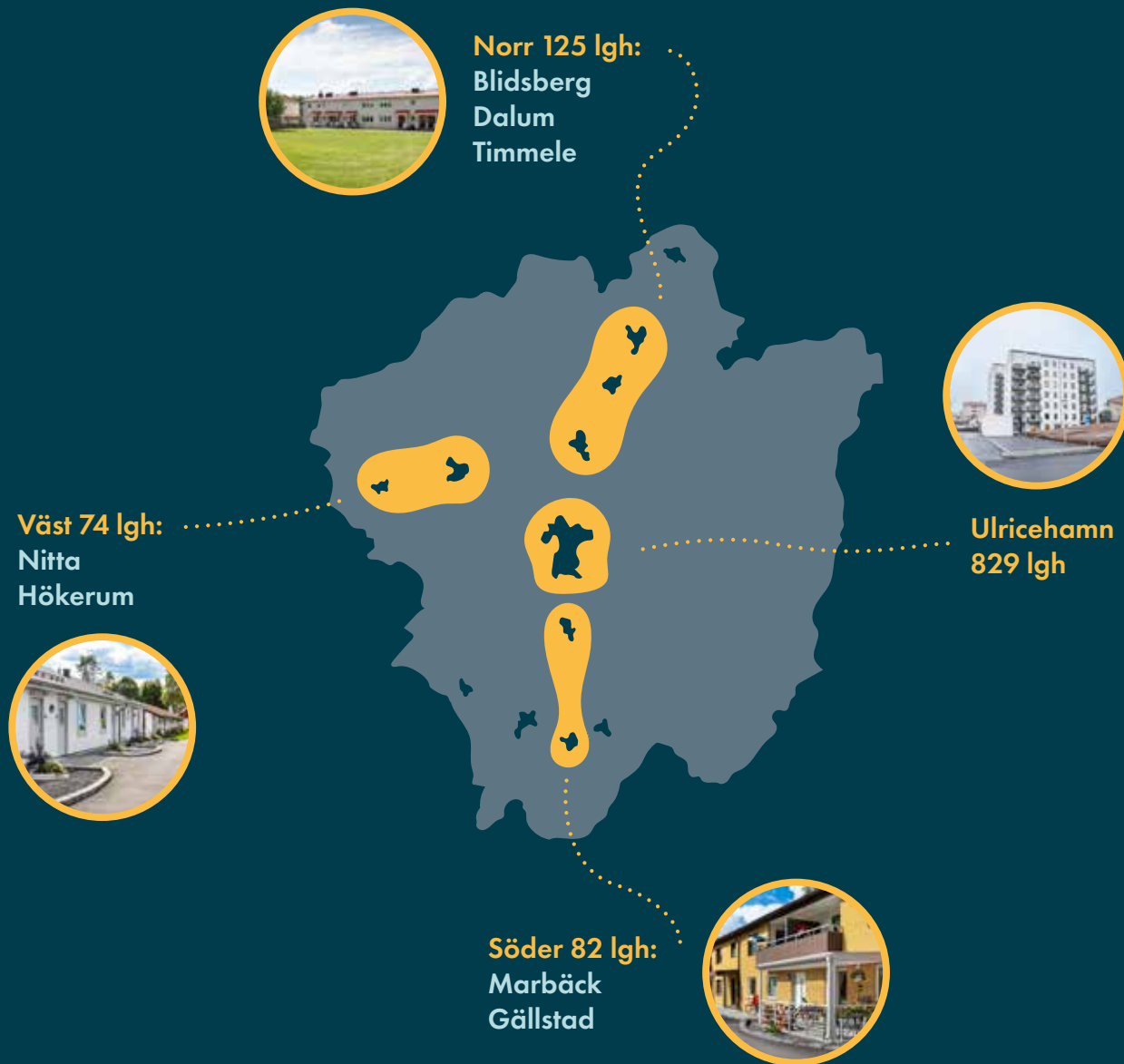
Utöver nybyggnationer är också underhållsarbeten en prioriterad del av Stubos verksamhet.

– Många av våra fastigheter är byggda på 60- och 70-talet. Det är viktigt att våra hyresgäster trivs och har goda boendemiljöer och därför är underhåll högt prioriterat under kommande år.

Vi jobbar med 10-årsplan för nybyggnation och större underhållsinsatser och utifrån denna gör vi ekonomiska analyser för 10-årsperioden för att säkerställa att vi långsiktigt klarar möta ekonomiska påfrestningar i form av ökade räntor och ökade kostnader, säger Erica.

– Sammanfattningsvis så har 2022 varit ett mycket händelserikt år. Jag är stolt över hur vi tillsammans hanterat utmaningarna och tror att våra samlade erfarenheter skapat en grund för en fortsatt stabil utveckling, avslutar Erica.





Korta fakta om Stubo 2022

Antal bostäder:

1 108 (varav 66 st omsorgslägenheter)

Antal lokaler: 63 (förråd ej beaktade)

Bostadsyta: 69 781 kvm (66 362 kvm 2021)

Lokalyta: 9 786 kvm (9 663 kvm 2020)

Antal fastigheter: 49

Vakansgrad: 1,72%

Antal bostadssökande: 785 aktivt sökande under året och 1 628 i bostadskön

Antal anställda: 23 st (23 st 2021)

Snithyra per kvm: 1 135 kr (1 103 kr 2021)

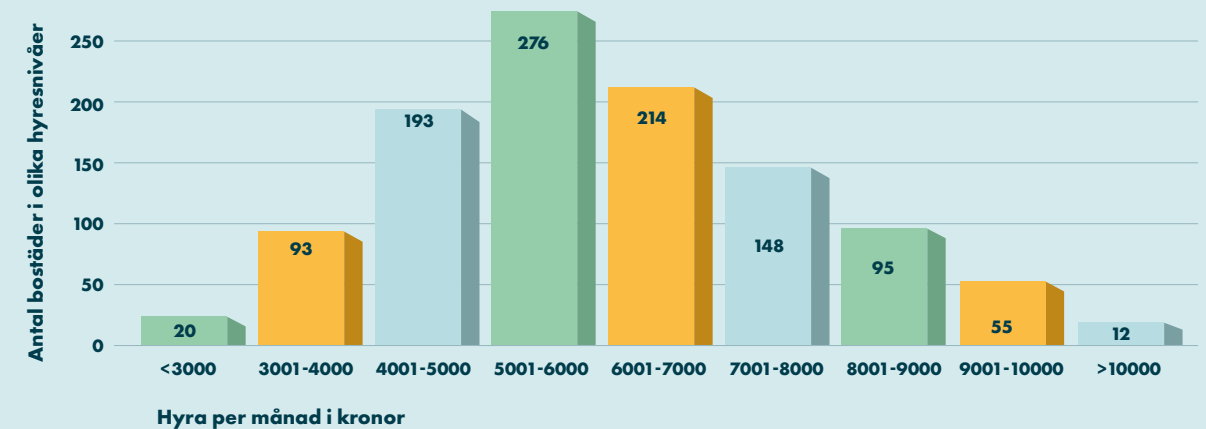
Underhållskostnader: 219 kr/kvm (214 kr/kvm 2021)

Fastigheternas marknadsvärde: 885 Mkr (779 Mkr 2021)

Soliditet: 31 % (36% 2021)

Resultat före skatt: 6,6 mnkr (14,8 mnkr 2021)

LÄGENHETSFÖRDELNING PER HYRESNIVÅ



Samverkan *för hållbarhet*

Miljönätverket Sjuhärad som Stubo är en del av startade 1998 och är ett samverkansprojekt mellan fem mindre allmännyttiga bostadsbolag; Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, Fristadbostäder, Stubo, Vårgårda Bostäder och Tranemobostäder. Alla bolagen är certifierade enligt SS-EN ISO 14001 "Miljöledningssystem – krav och vägledning". Stubo blev omcertifierade under 2022, vilket genomförs vart tredje år med en mer omfattande revision av bolaget.

Under 2022 återgick vi mer och mer tillbaka till våra arbetssätt som vi hade före pandemin och kunde återigen börja träffas fysiskt inom nätverket. Alla medarbetare på bostadsbolagen träffades i maj hos Tranemobostäder. – Det blev en väldigt lyckad dag. Under förmiddagen genomfördes två workshoppar; en om "etik och moral" och den andra om "hot och hot om våld", säger Cathrine Andersson, samordnare för nätverket.

STUDIEBESÖK PÅ ETT ROT-PROJEKT

På eftermiddagen gjorde man ett uppskattat studiebesök på ett omfattande ROT-projekt av sex bostadshus i centrala Tranemo. Under dagen fick medarbetarna arbeta med olika frågeställningar och utbyta erfarenheter.

En viktig del av samarbetet inom nätverket är att utveckla både verksamhet och kompetens tillsammans.

WORKSHOP OM ETIK OCH MORAL

Workshop om "etik och moral" hölls under hösten 2022 och föranleddes av att VD-gruppen tagit fram en uppdaterad version av "Handboken i etik och moral". Handboken är en guide för alla medarbetare. Den ska hjälpa personalen på Stubo att alltid agera på ett sätt som upplevs etiskt och moraliskt rätt av hyresgäster, allmänheten, media och av våra kollegor. En gemensam utbildning om "hot och hot om våld" genomfördes under hösten 2022 med samtliga medarbetare. Utöver det har det inom nätverket genomförts grundläggande arbetsmiljöutbildning för nya medarbetare. Som nyanställd på Stubo så deltar man alltid i en grundläggande miljöutbildning.

VÄRDEFULLA BOLLPLANK

Inom nätverket finns olika grupper som träffas för att byta kompetens och erfarenheter vilket utvecklar och driver verksamheterna framåt. Några exempel på grupper inom nätverket är; VD, uthyrare, förvaltare ekonomer, miljöansvariga och GDPR. – Ofta är medarbetarna ganska ensamma i sin roll och ett bollplank är då väldigt värdefullt, menar Cathrine Andersson.



Fastighetsförteckning

Fastigheter 2022 Belopp i tkr.	Ansk./ Värde år	Antal lgh	Antal lokaler	Bostad Yta	Lokal Yta	Total Yta
Bäckryd 2	1992	22	2	1 560	133	1 693
Kvarnryd 3	1991	54	4	2 842	344	3 186
Kvarnryd 4	1973	51	4	2 991	274	3 265
Bergryd 9	1989	28	4	1 831	143	1 974
Sydafrika 8	1962,1969	44	2	2 917	292	3 209
Öresten 1,2	1968, 1967	52		3 397		3 397
Öresten 3, Opensten 1	1966, 1978	50	1	3 227	67	3 294
Vätersholm 1	2011	31	4	2 303	142	2 445
Vätersholm 2	1965(1997)	30	2	2 223	87	2 310
Karlslätt 5,2	1971, 1973	33	1	2 224	21	2 245
Karlslätt 4,3	1972, 1972	58		3 292		3 292
Karlslätt 9,6	1974, 1974	33	2	2 243	108	2 351
Karlslätt 8,7	1975, 1976	39	1	2 875	57	2 932
Karlslätt 1 (garage)	1980					
Stockrosen 1	1980, 1992	119	6	7 641	771	8 412
Stockrosen 1*	1998	60	1	2 023	2 550	4 573
Stockrosen 1*	2022	54	2	3 419	97	3 516
Hagtornet 1	2010, 2018	32		2 140		2 140
Skogslönnen 1	2015	32		2 117		2 117
Duvan 8	2006	5		518		518
Björnen 6*	2005					
Stadsgränsen 2	2020		1	0	1181	1 181
Marbäck 13:30	1970, 1991	17	3	1 068	98	1 166
Gällstad 1:51	1964, 1971	31	1	2 011	120	2 131
Gällstad 1:150	1986, 1990	34	2	2 174	481	2 655
Holmared 1:77*	1978					

Fastigheter 2022 Belopp i tkr.	Ansk./ Värde år	Antal lgh	Antal lokaler	Bostad Yta	Lokal Yta	Total Yta
Timmele 4:7	1965	15	3	1 053	268	1 321
Lena 1:114	1982	12		876		876
Timmele 4:3 (Garage)	1980					
Lena 11:22	1971	11	3	662	68	730
Vedåsla 17:12	1968	18	2	1 110	138	1 248
Vedåsla 17:12	1983	14	6	932	971	1 903
Vedåsla 17:43	1981		1		432	432
Vedåsla 17:16	1972	8		422		422
Vimmersta 1:12	1968	24	2	1 560	335	1 895
Blidsberg 31:1	1962	15	1	911	140	1 051
Blidsberg 32:64*	1990		1		428	428
Blidsberg 32:65	1990	8		488		488
Varnum Torp 1:26	1972	7		434		434
Varnums-Gunntorp 3:60	1988, 1991	9		599		599
Hökerum 1:77	1964	13		766		766
Hökerum 7:4	1971	9		570		570
Hökerum 1:61	1988	6		406		406
Ving 10:10	1971	9	1	640	40	680
Ving 10:10	1980	13		772		772
Hökerum 1:82	1990	8		544		544

Totalt	1108	63	69 781	9 786	79 567
--------	------	----	--------	-------	--------

Fastighet	Anmärkning	Fastighet	Anmärkning
Del av Stockrosen 1	Vårdbyggnad, ej åsatt tax.värde	Holmared 1:77	Obebyggd tomt
Del av Stockrosen 1	Nybyggnation, ej åsatt nytt tax.värde	Blidsberg 32:64	Barndaghemlokal, ej åsatt tax.värde
Björnen 6	Obebyggd tomt		



Hållbarhet – en del av vår vardag

Stubo arbetar ständigt med hållbar utveckling och minimering av sin miljöpåverkan. Vi strävar efter att hushålla med resurserna i varje led, från projektering och produktion till förvaltning och rivning. Vi driver ständigt olika projekt med syfte att dra vårt strå till stacken. På följande sidor hittar du mer information om vårt arbete. 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. Sedan 2018 är Stubo med i Allmännyttans Klimatinitiativ som har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030
- 30% lägre energianvändning till 2030 (räknat från 2007)

Stubo är certifierade för miljöledningsstandarden ISO 14001. Svensk Certifiering Norden AB är det certifieringsorgan som varje år reviderar Stubos miljöledningsarbete. De genomförde sin årliga revision av Stubo under hösten.

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



Fokus på miljön i Ulricehamns kommun

Kommunfullmäktige i Ulricehamn har under 2022 antagit en miljöpolicy. Policyn är ett övergripande styrdokument för miljöarbete i kommunen. Kommunfullmäktige har också beslutat anta en handlingsplan för miljöarbetet under 2022. Denna handlingsplan innehåller konkreta åtgärder som kommunkoncernen ska genomföras de närmaste fyra åren.

Åtgärderna fokuserar på två huvudområden, att bibehålla och öka den biologiska mångfalden samt att motarbeta klimatförändringen genom minskade utsläpp av växthusgaser från kommunala verksamheter.

En åtgärd i Miljöhandlingsplanen ansvarar Stubo för, att konsekvensbeskriva en ökning av trä och grön betong vid framtida byggnation. Tillverkning av grön betong kräver mindre energi, men har samma hållfasthet, livslängd och kvalitet, jämfört med vanlig betong varför växthusgasutsläppen är mindre vid användning av grön betong. Trä är det byggnadsmaterial som orsakar minst växthusgasutsläpp.



”Åtgärderna fokuserar på att bibehålla och öka den biologiska mångfalden samt att motarbeta klimatförändringen”

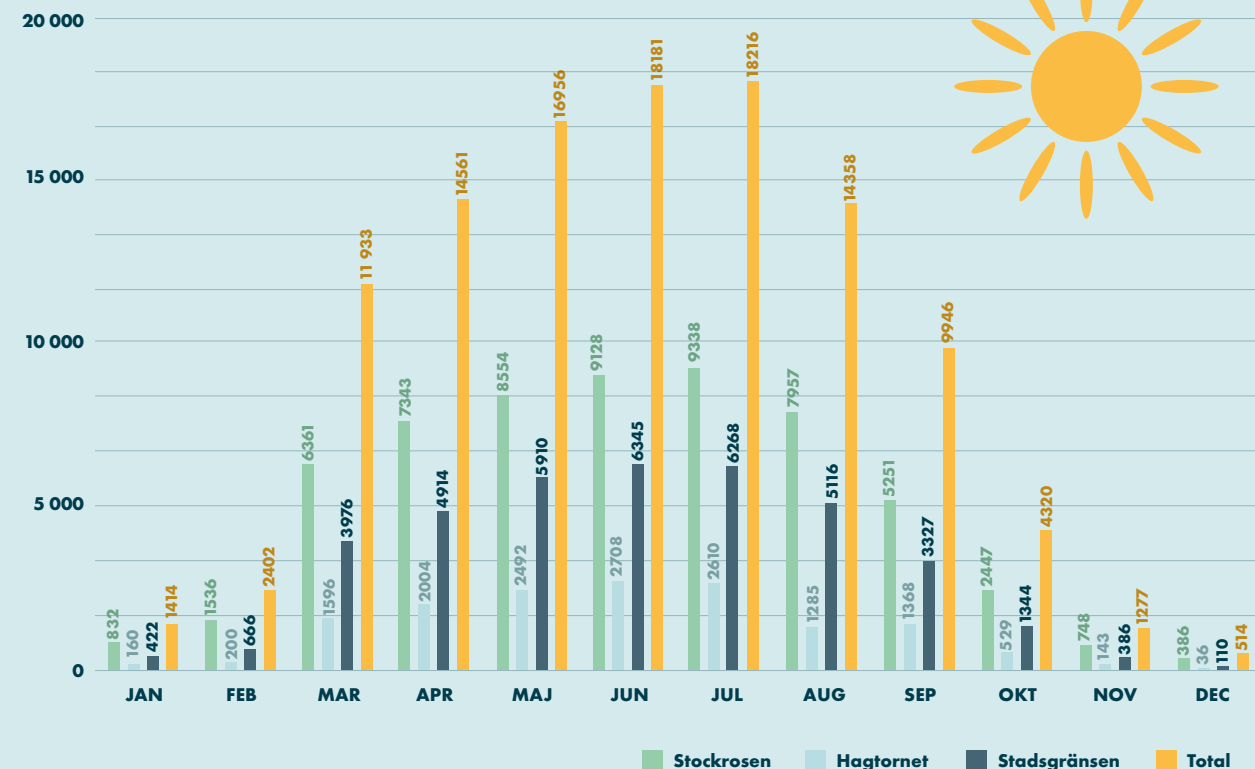
– Ola Alinvi, Miljöstrateg Ulricehamns Kommun

Det finns tidigare beslut att finansiera nybyggnation med gröna lån. För att få gröna lån ska den nya byggnaden vara mer energieffektiv än en normal byggnad. Kommunen har också antagit ett antal klimatlöften som genomförts under 2022. Detta har resulterat i ökad energieffektivisering och solcellsanläggningar på taken på flera byggnader samt att laddstolpar har byggts på flera bostadsparkeringar. Dessa åtgärder har också minskat kommunkoncernens växthusgasutsläpp.



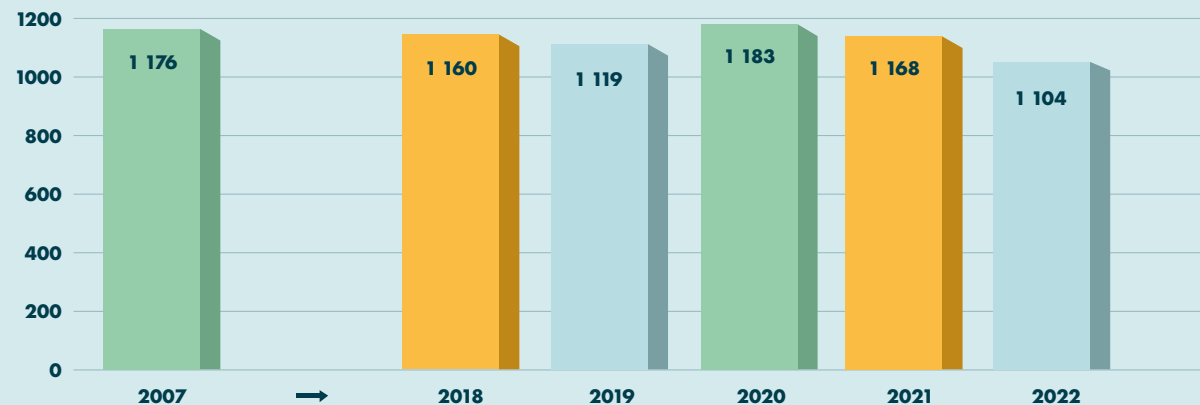
FNs Agenda 2030 lyfter fram 17 globala mål för hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete berör flera av dessa mål men vi har valt att fokusera på de fyra där vi har störst chans att göra skillnad.

SOLEL PRODUKTION 2022 (kWh)



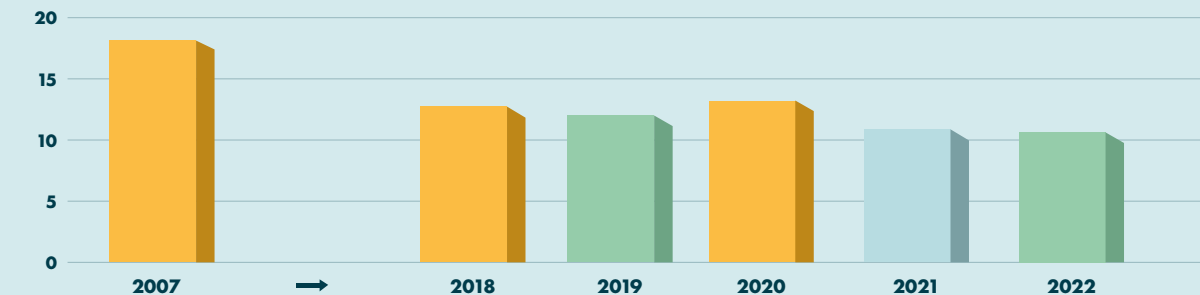
Ett viktigt mål i arbetet med energieffektivisering är att öka antalet solcellsanläggningar. En solcellsanläggning innebär minskade elkostnader i husen, mindre miljöpåverkan samt också ett värde av att lokalt kunna producera egen förnybar solet. Den totala produktionen från de tre anläggningarna blev 114 MWh varav 87 MWh använts i verksamheten. Anläggningen på Hagtornet har varit skadad och därför har produktionen varit något lägre än förväntat.

VATTENFÖRBRUKNING (liter/m²)

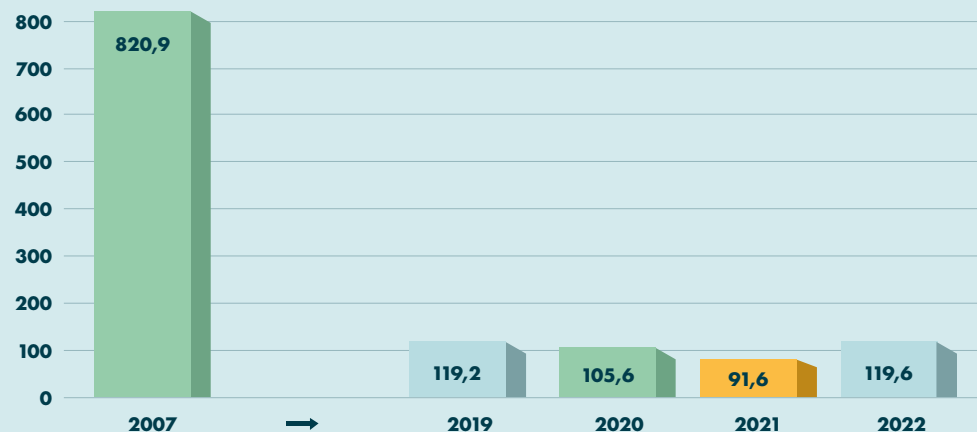


Att minska vattenförbrukningen i våra fastigheter är ett arbete som ständigt pågår. Arbetet består bland annat av att byta till mer effektiva tvättmaskiner och installation av vattensparande armaturer. Under pandemiåren var förbrukningen något förhöjd eftersom man då i större utsträckning vistades hemma.

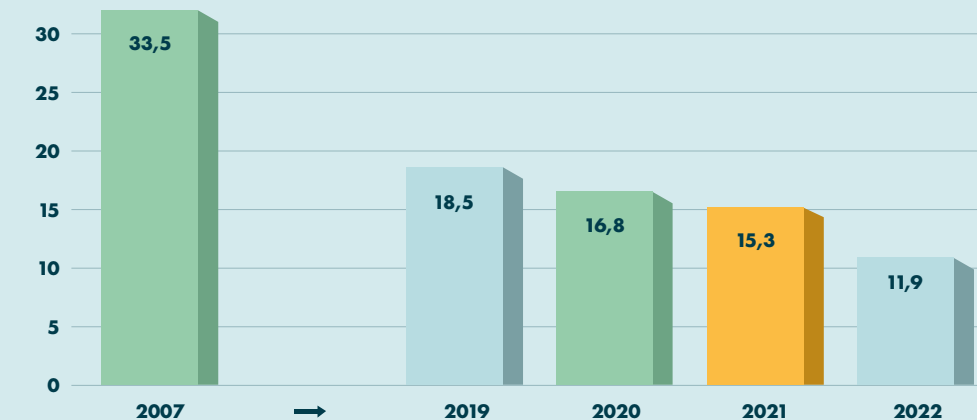
FASTIGHETSEL (kWh/m²)



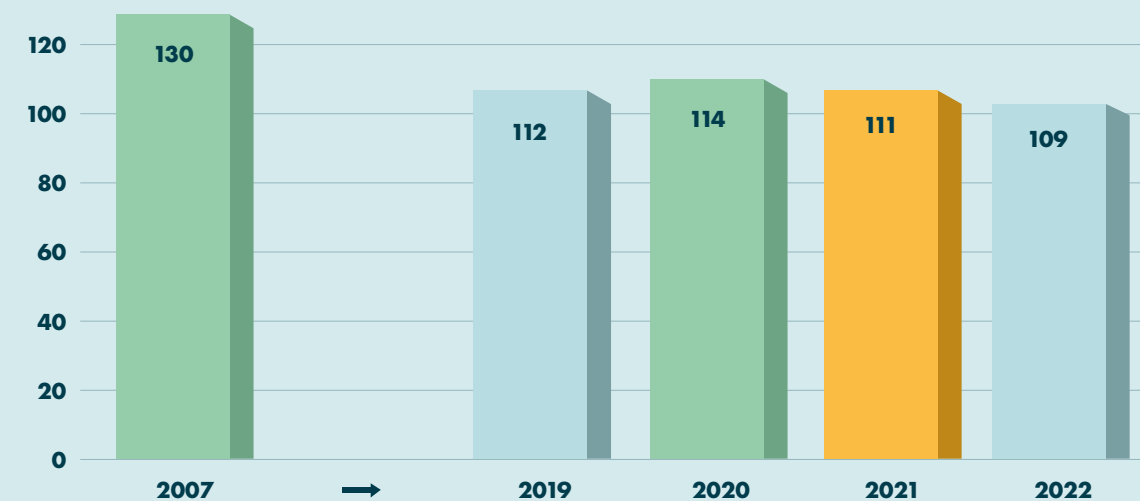
Bolaget har sedan 2007 konverterat från oljeeldning till värmepumpar. Den egna produktionen av sol-el på 87 MWh ingår i den redovisade förbrukningen.

KOLDIOXID (kg/lägenhet)

Ökningen av koldioxidutsläpp är relaterad till fjärrvärmeproduktionen. Den är därmed ej påverkbar av Stubo.

KOLDIOXIDUTSLÄPP FRÅN TRANSPORTER (ton)

Succesivt ökar andelen elbilar. Pandemiåren 20/21 krävde anpassningar som innebar fler bilar och fler körda mil. Nu när vi återgår till normalt arbetssätt ser vi även en minskning av utsläppen.

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.

Nyproduktion och tillväxt

Stubo bidrar till att utveckla Ulricehamn och bygga attraktiva hyresrätter till en växande befolkning. Vi har som mål att planlägga och bygga 100 nya hyresrätter till 2025 för att möta det ökande behovet av nya bostäder. Vi ser till de olika platsernas möjligheter när vi planerar de nya husen för att på bästa sätt kunna nyttja befintlig infrastruktur med närhet till kollektivtrafik, service och grönområden. Det främjar en resurseffektiv och hållbar stadsutveckling och bidrar till levande stadsdelar.

Lägenheterna på Parkrosgatan är moderna, attraktiva och hållbara. Projektet är det största på väldigt lång tid för bolaget och har en hög miljöprofil. Husen har hybridsolceller som producerar både el och värme. Värmen från solcellerna kommer sommartid att värma borrhålen för bergvärmen. Systemet innebär också att kyla från borrhålen används sommartid för att kyla ner ventilationen så att det bli svalare i husen.

Inflyttning på Parkrosgatan

Glada hyresgäster flyttar in på Parkrosgatan

Nyproduktionen av de två husen på Parkrosgatan har pågått sedan hösten 2021. I början av december var det äntligen dags för de första hyresgästerna att flytta in i de moderna lägenheterna.

– Jag är väldigt nöjd med projektet och det goda samarbetet med entreprenören Bygg-Arvid. Vi har haft ett gemensamt fokus för att skapa hög boendekvalitet för hyresgästerna och hus som också är energieffektiva, berättar Erica Waller, VD för Stubo.

ENERGIEFFEKTIVA HUS

Husen har hybridsolceller som producerar både el och värme. Värmen från solcellerna kommer sommartid att värma borrhålen för bergvärmens vilket gör att värmesystemet blir extra effektivt. Systemet innebär också att kyla från borrhålen används sommartid för att kyla ner ventilationen så att det bli svalare i husen.

Stubo bidrar till att utveckla Ulricehamn och bygga attraktiva hyresrätter till en växande befolkning. Företaget har som mål att planlägga och bygga 100 nya hyresrätter fram till 2025 för att möta det ökande behovet av nya bostäder.

– För oss är det viktigt att bygga hyresrätter med närhet till kollektivtrafik, service och grönområden. Det främjar en resurseffektiv och hållbar stadsutveckling och bidrar till levande stadsdelar, fortsätter Erica.

HYRESGÄSTERNA ÄR PÅ PLATS

Två av de första hyresgästerna att flytta in är Maj-Britt och Börje Turesson. Paret har tidigare bott i Blidsberg men kände att de ville komma in till Ulricehamn för att ha bättre förbindelser till barnen.

När vi träffar dem håller de som bäst på att packa upp flyttlådor. De har dottern till hjälp och är väldigt glada över att ha fått tillgång till sin nya fina lägenhet.

– Vi är väldigt nöjda med Stubo som hyresvärd. Personalen är trevlig och tillmötesgående. Det bästa med lägenheten är utsikten över vattnet, säger Maj-Britt.

Nyproduktion

”Vi är väldigt nöjda med Stubo som hyresvärd. Personalen är trevlig och tillmötesgående”

*– Maj-Britt Turesson,
nyinflyttad på Parkrosgatan*



Alex Klint står i kön att få sin nyckel till lägenheten när vi träffar henne. Hon anmälde sitt intresse för att komma närmare jobbet.
– Det är jag och mina två katter, Simba och Charlie, som flyttar in i lägenheten idag, säger Alex nöjt. Jag ser fram emot att få julpynta min nya lägenhet och njuta av solnedgången på balkongen, fortsätter hon.

Ali Musaev har fått hjälp av sina föräldrar och kommer med flyttlasset när vi möter honom.



Han har tidigare bott på Nillas väg men ser fram emot att nu få en större och nyare lägenhet.
– Det ska bli skönt att få en rymligare lägenhet som dessutom är nybyggd, förklarar Ali.

Mellan husen står fastighetsskötarna och serverar kaffe och korv med bröd till de nyinflyttade. Det är en mycket trevlig och förväntansfull stämning mellan husen på Parkrosgatan 4 och 6.



OM PARKROSGATAN

På Parkrosgatan i Ulricehamn har Stubo byggt 54 nya hyreslägenheter samt lokaler för kommunens sektor välfärd. Nyproduktionen består av ett sexvåningshus och ett sjuvåningshus. Lägenheterna i husen är huvudsakligen tvåor och treor. Inflyttning skedde december 2022.

Husen har en mycket hög miljöprofil med bland annat hybridsolceller som både producerar el

och värme. Hybridsolceller har en högre verkningsgrad än vanliga solceller och den värme som skapas av hybridsolcellerna används för att värma borrhålen för bergvärmen vilket ger en hög effektivitet i värmesystemet.

Systemet ger även möjlighet till viss kylning av ventilationsluften sommartid vilket bidrar till en god boendekomfort.



Nöjda hyresgäster högsta prioritet

Attraktiva bostadsområden och nöjda hyresgäster är Stubos högsta prioritet. Det är viktigt att hyresgästerna trivs och känner sig trygga i området där de bor. Därför är dialogen med hyresgästerna viktig och det arrangeras regelbundet träffar ute i bostadsområdena. Utöver möten med hyresgästerna är de digitala kanalerna ett effektivt sätt att informera och kommunicera. Därför har hemsidan uppdaterats och fler ärenden kan nu hanteras digitalt.

Pirjo Andersson, ansvarig för kundserviceavdelningen

Med fokus på *nöjda hyresgäster*

Pirjo har sedan februari 2022 arbetat på Stubo och hennes roll på företaget är att ansvara för kundserviceavdelningen. Hon kommer närmast från Samhall där hon arbetade som områdeschef.

– Det känns spännande att få byta bransch och nu få verka i ett bostadsbolag och jobba direkt med hyresgästen, berättar Pirjo. Ett av avdelningens fokusområden under 2022 har varit att kartlägga bolagets sätt att kommunicera med sina hyresgäster.

– Vi vill att det ska vara lätt att ta kontakt med oss och arbetar ständigt på att förbättra tillgängligheten för våra hyresgäster, säger Pirjo. – Vi vill att alla hyresgäster, oavsett ålder, lätt ska kunna få svar på sina frågor eller funderingar, fortsätter hon.

Hemsidan är en central del av företagets externa kommunikation. Under 2022 har bolaget arbetat fram en ny hemsida som är mera tillgänglig men också lättare att navigera på.

– Vi har också integrerat en boka-funktion där hyresgästen enkelt kan boka möte med oss på Stubo, berättar Pirjo. Den nya hemsidan lanserades i december 2022.

Kundserviceavdelningen spelar en central roll på Stubo. Det är viktigt att alla medarbetare på avdelningen ska kunna svara på frågor från våra hyresgäster.

Hon vill tillsammans med sina kollegor fortsätta att utveckla IT-lösningar som underlättar arbetet internt men också gentemot hyresgästen.

ÄNTLIGEN FÅR VI MÖTAS IGEN

Stubos kundservice har under pandemin haft begränsade öppettider men i februari 2022 så öppnade man upp för hyresgästerna igen.

– Det känns skönt att återigen kunna erbjuda fysiska möten med våra hyresgäster, förklarar Pirjo. Utöver möten så kan man så klart komma i kontakt med Stubo via mail, telefon och kontaktformuläret på hemsidan.

TREVLIGA OCH FAMILJÄRA

Vi har under 2022 tillsammans med Hyresgästföreningen arrangerat träffar med våra hyresgäster på Stockrosvägen, Solrosvägen och på Karlslätt. Syftet har huvudsakligen varit att fånga upp åsikter om området de bor i och om Stubo som hyresvärd.

– De allra flesta vi pratat med tycker att vi är trevliga och familjära, säger Pirjo. De upplever dessutom att bostadsområdena är mycket trivsamma, fortsätter hon.

Stubo vill upprätthålla en tät dialog med sina hyresgäster för att kunna fortsätta utveckla trevliga bostadsområden.

FÖRE TIDSPLANEN

Arbetet på Parkrosgatan har flutit på bättre än väntat och lägenheterna stod klara redan en månad före planeringen. Inflyttningen gick av stapeln den 1 december och på sidorna 24-27 kan du läsa mer om detta.

– Även uthyrningsarbetet har varit gått mycket bra, berättar Pirjo. Det har varit stor efterfrågan och det glädjer oss att kunna välkomna hyresgäster in i dessa moderna hyreshus, avslutar hon.



Hyresgästträff den 16 juni 2022

Möten bidrar till utveckling

Den 16 juni arrangerade Stubo tillsammans med Hyresgästföreningen en träff för sina hyresgäster. Syftet med träffen var att komma hyresgästerna närmare och på så vis vara lyhörda för deras åsikter. Det var en lyckad dag med mycket folk på plats. Det bjöds på grillat och kaffe och Hyresgästföreningen tog tillfället i akt att visa sina lokaler som man, som hyresgäst hos Stubo, kan låna mot en depositionsavgift.



KARIN FRANSSON är hyresgäst hos Stubo. Hon bor på Nillas väg och stortrivs. Karin bor i en lägenhet med 4 rum och kök på 92 kvadratmeter.

Vad tycker du om Stubo som hyresvärd?

– Det är en bra hyresvärd som är villig att samarbeta för när vi hjälps åt så blir det bra.

Vad skulle du önska mer?

– Det kan ibland vara svårt att få tag på dem så en ökad tillgänglighet.

Vad är det bästa med att bo i Ulricehamn?

– Det är lugnt och trivsamt samtidigt som jag verkligen uppskattar småstadskänslan.

ALF BRANDBORG har sedan 60-talet varit hyresgäst hos Stubo. Han har bott i olika lägenheter beroende på hur familjen utvecklats.

Vad tycker du om en sådan här dag som idag arrangeras?

– Det är kanonbra och trevligt att träffa människor i sin omgivning.

Vad tycker du om Stubo som hyresvärd?

– Det duger väl absolut, jag har ju inte bytt hyresvärd på alla dessa år.

ELLEN KAIJO bor på Solrosvägen tillsammans med sina tonåringar. Ellen har bott hos Stubo i cirka 14 år och trivs bra.

Vad är det bästa med Stubo?

– De är bra att ha och göra med och kommer snabbt när man ringer. Jag rekommenderar verkligen Stubo som hyresvärd!

Vad är det bästa med att bo i Ulricehamn?

– Det är en vacker stad och människorna är trevliga. Dessutom så har jag flera vänner runt mig i omgivningen där jag bor.

BODIL ISAKSSON är hyresgäst hos Stubo och har sedan förra året nyttjat odlingslotterna som fastighetsbolaget ställt dit.

Vad odlar du för någonting?

– Jag har satt några jordgubbsplantor men också sått dill och sallad.

Vad tycker du om Stubo som hyresvärd?

– Jag har ingenting att anmärka på. Det är en bra hyresvärd.

JAN-OLOF FRANSSON är ordförande för Hyresgästföreningen i Ulricehamn och fanns tillsammans med sina styrelsekollegor på plats under dagen.

Vad är syftet med denna dag?

– Vi vill visa oss med vår hyresvärd och förmedla att vi har en god samverkan. Kanske kan vi även locka till oss någon ny medlem.

Varför ska man vara med i Hyresgästföreningen anser du?

– Man har en stor backup juridiskt. Hyresgästföreningen är med och förhandlar hyrorna men kan också representera hyresgästen i en domstol om en tvist uppstår. Men självklart också för gemenskapens skull. Vi har massor av aktiviteter. Du som boende hos Stubo kan till exempel spela bingo eller gå en tipspromenad.

Detta var den andra hyresgästträffen som arrangerades på men målsättningen är att utveckla träffarna under 2023.





Välskötta områden *ger trivsel och trygghet*

Stubos vision är att vara den bästa hyresvärden i vårt närområde. Målet är att Stubos områden alltid ska vara välskötta och välkomnande. Det innebär att medarbetarna, varje dag, arbetar med att hålla rent och snyggt i tvättstugor, trappuppgångar och utemiljöer. Genom att skapa attraktiva, hållbara och trivsamma boendemiljöer ges förutsättningar för så väl social gemenskap som god livskvalitet i våra bostadsområden.

Björn-Ove Johansson, ansvarig för fatighetsskötseln

Vi verkar för *attraktiva bostadsområden*



Ett av Stubos mål är att skapa trivsamma och lättskötta utemiljöer runt om i sina bostadsområden. Under 2022 har man bland annat fokuserat på områdena Nillas väg, Hemrydgatan, Storgatan och Södra Kyrkogatan i Ulricehamn.

– Efter semestern när upphandlingarna var klara så startade vi ett omfattande arbete med utemiljöerna i dessa områden. Det har huvudsakligen handlat om att gräva bort gamla och förvuxna häckar, placera ut odlingsringar och rensa upp kring grillplatser. Under våren 2023 kommer arbetet med nyplantering att starta, säger Björn-Ove.

Syftet med arbetet är att skapa trivsel men också trygghet i våra bostadsområden. Man har arbetat med trädskövning och trädbeskärning för att få bättre ljusinsläpp i lägenheterna men också för att förskona fasader och tak från nedskräpning och påväxt som stora träd kan orsaka.



Trivsel och trygghet

– Hyresgästerna har varit mycket positivt inställda till initiativet vilket känns väldigt roligt, fortsätter Björn-Ove.

SKILLNAD FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Teamet på Stubo, som arbetar med fastighetskötsel, består av åtta medarbetare.

– Alla våra medarbetare strävar efter att skapa värde och göra skillnad för våra hyresgäster. Vi vill hela tiden bli mer effektiva samtidigt som vi så klart hjälper varandra när det behövs, fortsätter Björn-Ove.

Stubo arbetar efter allmännyttans skötselprogram för att hela tiden ha fokus på det attraktiva bostadsområdet. Städningen är en viktig del för att skapa trivsel.

– Vår personal ser till att de allmänna

utrymmena städas på morgonen. Efter det arbetar vi med våra utemiljöer fram till lunch och på eftermiddagarna ägnar vi oss åt övriga serviceärenden, säger Björn-Ove.

PARKROSGATAN

Under 2022 har byggnationen av två nya hus på Parkrosgatan gått i mål och hyresgästerna har under december månad börjat flytta in. I samband med inflyttningen bjöd fastighetsskötarna på grillade korvar med bröd och kaffe till de nyinflyttade.

– Att husen nu tagits i bruk har varit roligt och stimulerande. Min del i arbetet har varit att säkerställa att skyltning i så väl trappuppgångar som på parkeringar är tydlig men också se till att soputrymmena framåt skall fungera på bästa sätt, avslutar Björn-Ove.



Hållbara fastigheter *och god boendekvalitet*

Stubos mål är att erbjuda attraktiva lägenheter med god boendemiljö samtidigt som vi ständigt strävar efter att hushålla med resurser och använda teknik och material som inte skadar människor, djur eller natur.

Ett viktigt fokus under 2022 har varit energibesparande åtgärder så väl utbyte av maskinen och komponenter som förbättringar i värmesystem.

Denzil Potter, Driftansvarig

Rejäla lyft *på flera håll*

Det gångna året har varit utmanande på flera sätt. Stigande priser och långa leveranstider har påverkat drift och underhåll av Stubos fastigheter. Många byggkomponenter och produkter har ökat markant i pris under året vilket gjort att företaget behövt prioritera om bland projekten.

– Självklart har vi under året investerat kontinuerligt men i flera fall har material inte kunnat levereras vilket betytt att vi behövt flytta fokus till andra underhållsprojekt som varit möjliga att genomföra. Dessutom har leveranstiden för särskilda komponenter och maskiner varit lång och i många fall har det tagit flera månader att få produkterna levererade, förklarar Denzil.

INSATSER SOM GÖR SKILLNAD

Under 2022 har Stubo bytt ut ett stort antal tvättmaskiner och torktumlare i de allmänna tvättstugorna med syfte att spara el.

– Vi strävar alltid efter att bli mer energieffektiva och som en del i det kommer vi att fortsätta arbetet med byta ut tvättutrustning även under 2023, säger Denzil.

En annan prioriterad insats har varit att byta ut och justera el-element i allmänna utrymmen. De nya elementen är lätta att ställa in och ger en jämnare inomhustemperatur.

– Det är så klart onödigt att i trappuppgångar och källare ha varmare än man behöver. Nu kan vi enkelt reglera temperaturen och samtidigt ha koll på energiåtgången, förklarar Denzil.

Ytterligare ett projekt för ökad energieffektivitet, som också skapar bättre boendeklimat, har varit att byta ut äldre fönster i Stubos fastighetsbestånd. Ett exempel på detta är Langes väg 6 i Gällstad som under hösten fått nya fönster.

– Projektet har fungerat väldigt bra och det känns värdefullt att göra insatser som skapar bättre boendemiljö och samtidigt sparar energi, menar Denzil.



Man har också tvättat av ett antal tak på Langes väg, bytt ut panel på garaget och målat upp garagebyggnader och förråd.

– Arbetet har gett hela gatan ett rejält lyft och flera hyresgäster har uttryckt hur nöjda de är. Det känns kul att göra skillnad, fortsätter Denzil.

GOD BOENDEMILJÖ

Det är viktigt att alltid arbeta för en god boendemiljö för våra hyresgäster. En viktig del i arbetet är att säkerställa luftkvaliteten i våra lägenheter.

Under pandemin har arbetet delvis pausats eftersom det inte har varit möjligt att utföra arbetet hemma hos hyresgästen men i samband med att restriktionerna kring Covid-19 lättat har arbetet återigen dragit igång med full fart. Under 2022 har ett stort antal åtgärder och OVK-besiktningar genomförts. Arbetet kommer att fortsätta 2023 för att komma i kapp.

ÖKAD TRYGGHET FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

En bra belysning ökar trivselen och tryggheten bland våra hyresgäster. Under 2022 har vi bytt ut belysningen i flera av våra allmänna utrymmen.

– Vi har installerat belysning med rörelsedetektorer så att lamporna inte behöver vara tända i onödan. På så vis ökar vi tryggheten samtidigt som vi sparar energi, säger Denzil.

UTVECKLING AV BRANDSÄKERHETEN

I slutet av 2022 drabbades Stubo av en brand i en av sina lägenheter. Lyckligtvis kom ingen person till skada men lägenheten blev totalförstörd.

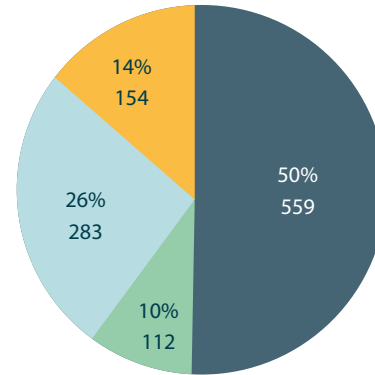
– Arbetet med brandsäkerhet är viktigt, säger Denzil. Vi jobbar med besiktningar för att utveckla brandsäkerheten och bland annat har åtgärder utförts på Mörnevägen i Blidsberg, Hemrydsgatan och Härna-vägen i Nitta.

Stubo har även utfört en inventering av sina totalt 13 skyddsrum under 2022. Under nästa år kommer man att utföra de åtgärder som krävs.

– Det handlar bland annat om att uppdaterad utrustningen, avslutar Denzil.



Hälften av beståndet är byggt under 60- och 70-talet. Under den kommande 10-års perioden krävs omfattande underhållsinsatser och reinvesteringar. Tabellen intill beskriver andelen av fastighetsbeståndet i procent och antal lägenheter (värdeår).



80-tal 90-tal 2000-tal Miljonprog.

PROJEKT UNDER 2022

- Inventering av våra 13 skyddsrum. Föreslagna åtgärder utförs under 2023.
- Besiktning av brandskydd.
- Nya staket på Karslättsvägen 6 och 7.
- Taktvätt och målning på Langes väg i Gällstad.
- Pastellen Förskolan i Blidsberg.
- Bangatan 6 i Blidsberg.
- Solrosvägen 7 i Ulricehamn.
- Stationsvägen i Hökerum.
- Villavägen i Marbäck.
- Tio nya branddörrar på Mönevägen i Blidsberg.
- Målning av källare, tvättstuga och trapphus på Mönevägen i Blidsberg.

ENERGIBESPARANDE ÅTGÄRDER

- Gamla energitjuvar i tvättstugor har bytts ut, nya maskiner med värmepump teknologi har installerats i tvättstugor:
- Tvättmaskin 11 st.
 - Torktumlare 7 st.
 - Torkskåp 6 st.
 - Avfuktare 4 st.
 - Karslättsvägen 4 torktumlare.
 - Karlslättsvägen tvättmaskin med tal.
- Under 2022 har vi bytt ut belysningen i flera av våra allmänna utrymmen.
 - Närvarostyrda LED-armaturer har installerats.
 - Värmepump utbytt på Vimbroplan i Blidsberg.
 - Besiktning av fastigheter med hög förbrukning. Åtgärder att utföras under 2023.

Hållbara fastigheter

UPPHANDLINGAR 2022

- Bygg
- El
- Måleri
- Vitvaror
- Ventilation
- Brandkonsult
- VVS
- Städ

UTBYTTA VITVAROR

- Spis 26 st
- Kyl 12 st
- Frys 12 st
- Kyl/frys 19 st
- Ugn 5 st
- Häll 5 st
- Diskmaskin 9 st

Daniel Karlsson, fastighetsförvaltare och miljöansvarig

Trygghet och teknik

på projekt Parkrosgatan

Projektet på Parkrosgatan har krävt stora resurser av personalen på Stubo och även mycket av Daniels tid har gått till detta.

– När projektet startade så tänkte man att ”det är väl bara att bygga ett hus” men nu när projektet gått i mål så inser man hur många beslut man tagit och hur mycket tid det krävt, berättar Daniel.



En del av arbetet har rört den så kallade IMD-mätningen. Förkortningen IMD står för individuell mätning och debitering vilket innebär att man helt enkelt mäter förbrukningen i fastigheten. På Parkrosgatan mäter man i dagsläget förbrukningen av vatten (både varmt och kallt) och hushållsel.

SPARA PENGAR OCH ENERGI

– Syftet är att man ska spara energi men också att den medvetna hyresgästen ska kunna spara pengar, säger Daniel. Tidigare har hyresgästerna delat på den gemensamma förbrukningen men nu betalar man bara för det man själv förbrukar i sitt hushåll. På så vis kan hyresgästen få pengar över till annat, fortsätter han.

IMD-mätning blir allt vanligare i samband med nyetableringar runt om i landet. I fallet på Parkrosgatan står Stubo står för den större delen av fasta kostnader medan den rörliga delen läggs på hyresgästen. Denne kan då själv påverka sina kostnader och på så vis också värna om miljön.

TRYGGT LÅSSYSTEM

Det är viktigt med säkerheten i alla Stubos fastigheter. Därför har man på Parkrosgatan investerat i ett modernt lås- och passersystem.



Hållbara fastigheter

– Systemet ger oss en smidig och trygg hantering gentemot våra hyresgäster. Om hyresgästen till exempel tappar bort sin tagg så kan man enkelt spärra och koda om den utan bekymmer, förklarar Daniel.

En annan fördel med passersystemet är att man använder samma tagg till så väl entrédörren som soprummet och postboxen. Hanteringen blir mycket enklare för både oss och hyresgästen och man sparar tid. Dessutom så har man investerat i digitala postboxar.

I bägge husen på Parkrosgatan sitter infotavlor i trappuppgången. Tavlorna presenterar de boende i huset men kan också användas till att förmedla ett särskilt budskap till hyresgästerna.

– Infotavlorna underlättar vår hantering avsevärt. Det är enkelt att ändra ett namn på tavlan men också skicka ett meddelande till våra hyresgäster, berättar Daniel.

ELBILAR BLIR ALLT VANLIGARE

Idag har många hushåll en elbil och vi på Stubo vill att det ska vara enkelt att ladda sin bil i anslutning till huset man bor i. På Parkrosgatan har man installerat ett gäng laddboxar.

– De som valt att hyra en elplats betalar för sin förbrukning direkt till leverantören en gång per månad, förklarar Daniel.

UTVECKLA OCH FÖRBÄTTRA

En annan omfattande del av Daniels arbetsuppgifter är att ta fram och utveckla rutiner när det gäller bostadsbolagets kvalitets- och ledningssystem.

– Det kan till exempel handla om att använda rätt kemikalier men också införa förbättringsåtgärder som hyresgästerna haft önskemål om, avslutar Daniel.

Stabil ekonomi *skapar möjligheter*

I en turbulent tid med kraftiga kostnadsökningar och ekonomisk osäkerhet är det viktigt med en god stabilitet i verksamheten. Stubo jobbar löpande med planering och styrning för att säkerställa kort- och långsiktig balans. Trots yttre påfrestningar så som stigande räntor och ökande kostnader gjorde bolaget ett bra resultat och står väl rustade för framtiden.

Flerårsöversikt 2022-2020

Belopp i tkr	2022	% av intäkt	2021	% av intäkt	2020	% av intäkt
Hysesintäkter	85 788		82 720		80 798	
Ekonomisk uthyrningsgrad		96,74%		96,56%		97,29%
Hysesbortfall	-2 797	3,26%	-2 844	3,44%	-2 189	2,71%
Underhåll*	-16 662	19,42%	-16 249	19,64%	-16 138	19,97%
Reparation*	-2 909	3,39%	-3 069	3,71%	-2 857	3,54%
Administration/fastigh.förv.	-21 662	25,25%	-20 016	24,20%	-19 114	23,66%
Uppvärmning	-9 006	10,50%	-8 428	10,19%	-7 307	9,04%
Taxebundna kostnader	-10 607	12,36%	-9 342	11,29%	-8 148	10,08%
Hysesgästföreningen	-155	0,18%	-179	0,22%	-158	0,19%
Fastighetsskatt	-1 479	1,72%	-1 444	1,75%	-1 484	1,84%
Räntekostnad	-3 154	3,68%	-1 510	1,83%	-2 304	2,85%
Avskrivningar	-10 833	12,63%	-10 408	12,58%	-11 645	14,41%
Nedskrivningar	0	0,00%	0	0,00%	-9 049	11,20%
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%
Övriga intäkter	3 000	-3,50%	10 189	-12,32%	14 808	-18,33%
Årets skatt	-1 790	2,09%	-1 649	1,99%	324	-0,40%
Årets resultat	4 810		13 179		10 704	
Eget kapital	164 565		159 755		146 576	
Soliditet	31%		36 %		34 %	
Belåningsgrad	68,1%		58,8%		66,0%	
Skuldsättningsgrad	2,2		1,8		2,0	
Ränteteckningsgrad	3,1		10,8		5,5	
Avkastning**	5 %					
Antal lägenheter	1 108		1 054		1 048	
Antal lokaler	63		61		62	
Förvaltd yta	79 567		76 025		75 894	
Antal årsanställda	23		23		23	
Befolkningsutveckling	25 108		24 898		24 704	
Ulricehamns kommun						

Resultaträkning

Belopp i tkr	220101-221231	210101-211231
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	82 990	79 877
Övriga förvaltningsintäkter	2 922	3 585
Summa nettoomsättning	85 913	83 462
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-43 232	-41 446
Underhållskostnader	-16 662	-16 249
Fastighetsskatt	-1 479	-1 444
Avskrivningar enligt plan	-10 833	-10 408
Summa fastighetskostnader	-72 206	-69 547
Bruttoresultat	13 707	13 915
Central administration	-4 030	-4 181
Rörelseresultat	9 677	9 734
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	36	6 542
Ränteintäkter	42	62
Räntekostnader	-3 154	-1 510
Resultat efter finansiella poster	6 600	14 828
Skatt på årets resultat	-1 790	-1 649
Årets resultat	4 810	13 179

Balansräkning

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	494 955	417 203
Inventarier	1 614	2 391
Pågående om- och nybyggnationer	1 271	20 887
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar	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	27 524	314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 970	1 128
Summa kortfristiga fordringar	30 515	3 714
Kassa och bank		
	0	0
Summa omsättningstillgångar	30 515	3 714
Summa tillgångar	528 597	444 431

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (250 aktier)	2 500	2 500
Reservfond	50 029	50 029
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	107 226	94 047
Årets resultat	4 810	13 179
Summa eget kapital	164 565	159 755
Uppskjuten skatteskuld		
	4 118	2 948
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till Ulricehamns kommun	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	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

För fler detaljer se bolagets fullständiga årsredovisning. Du hittar den på 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 Patrikson - *Ordinarie*
Hans Gavin - *Suppleant*

LEKMANNAREVISORER

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

LEDNINGSGRUPP

Erica Waller - *VD*
Björn-Ove Johansson - *Cheffastighetsskötsel*
Pirjo Andersson - *Chefkundservice*
Denzil Potter - *Chef drift- och underhåll*



Postadress:

Stubo AB
Box 44
523 21 Ulricehamn

Besöksadress:

Stubo AB
Jönköpingsvägen 53
523 36 Ulricehamn

Kontakt:

0321-53 16 50
info@stubo.se
www.stubo.se