

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2023



STUBO AB
ULRICEHAMN



Stubos drift – och underhållsteam 2023



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 2023, bolagets tjugosjunde 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 23 mars 2023 och fastställdes av årsstämman den 13 april 2023.

Styrelse

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

Roland Karlsson, ordf.
Per-Ola Johansson, v ordf.
Dario Mihajlovic

Leif Lemke
Bobo Holmgren
Christer Blomgren

Auktoriserade revisorer

Ernst & Young Aktiebolag
Helena Patrikson, huvudansvarig revisor

Lekmannarevisorer

Bengt Olof Magnusson, ordinarie
Johnas Drakpil, suppleant

Ledningsgrupp

Erica Waller, VD
Björn-Ove Johansson, chef fastighetsskötsel
Catarina Axelsson, ekonomiansvarig

Pirjo Andersson, chef kundservice
Denzil Potter, chef drift- och underhåll
Marie Johansson, förvaltare

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 2023 visar ett överskott på 3,9 mnkr före skatt. Underhållskostnaderna uppgick till 20,1 mnkr (budget 17 mnkr), detta möjliggjordes tack vare lägre el-kostnader.

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 20,1 mnkr samt standardförbättringar och komponentutbyten har aktiverats till totalt 1,4 mnkr under 2023. Kostnadsförda avslutade projekt under året uppgår till 0,45 mnkr.

Hyresbortfallet 2023 för bostäder var 1,9 mnkr (1,3 mnkr år 2022). Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hyresbortfall i kronor) under året var 2,3 % (1,72 %). Antalet inflyttningar under året var 253 (254) och antalet avflyttningar var 265 (201) varav 19 (61) inom det egna beståndet.

Underhåll

Underhållskostnaderna under året uppgår till 20 135 tkr (16 662 tkr år 2022). De åtgärder som har utförts är enligt nedan:

Åtgärder	Tkr
Bostäder	8 324
Lokaler	33
Gemensamma utrymmen	2 147
Installationer	4 450
Huskropp utvändigt	3 998
Markytor	1 032
Garage p-platser	151

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 ett totalt anskaffningsvärde på 1 mnkr. Standardförbättringarna som har utförts är byte av FTX-aggregat på Hemrydsgatan 1, Bäckryd 2.

Nybyggnation/ombyggnation

På Parkrosgatan 4 och 6, Stockrosen 1 (del av), har bolaget under året tillskapat en lekplats om 0,4 mnkr.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har gjorts under året.

Pågående arbete

Planprocess för etapp två av Stockrosen 1 (övre delen av fastigheten, Stockrosvägen) pågår. Nuvarande byggnader på Stockrosvägen planeras att rivas under våren 2024 för att möjliggöra nybyggnation. Det pågår även en detaljplanprocess för "gamla torget i Dalum". En ombyggnation på Storgatan 36 från en lokal till fyra lägenheter, relining samt byte av fönster pågår och förväntas färdigställas mars 2024.

Hyresförhandling

Bostadshyran höjdes med 4,4 % från och med den 1 januari 2023 (budget 5 %). Hyresförhandlingen för år 2024 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 var det första året de gemensamma grunderna användes.

Räntekostnader

Medelräntan för verksamhetsåret är 2,2 % (1,0 % år 2022). Den budgeterade medelräntan var 1,9 %. Kreditkostnaden uppgår till 0,4 % för kommunens borgensåtagande från och med den 1 januari 2017. Kreditkostnaderna höjs från 0,4 % till 0,48 % från och med 2024-01-01.

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 325 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 2022-06-22, § 158. 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 tjugosex åren med ett balanserat resultat på 112 mnkr 2023. Det egna kapitalet uppgår till 168 mnkr vilket innebär en soliditet på 34 %. Medelvärde av soliditeten bland företag inom Sveriges allmännytta år 2022 är 34 %, företagsstorlek 1 000-1 999 där STUBO ingår är soliditeten 23 %.

Bolaget ska över en löpande femårsperiod generera en avkastning om 5 % på fastighetsinnehavets marknadsvärde. Avkastningen för verksamhetsåret är 4,8 %, snitt fem år 5,3 %. För verksamhetsåret är skuldsättningsgraden 2,0 (riktet 2,0 år 2022), belåningsgrad fastigheter 62 % (riktet 63 % år 2022) samt räntetäckningsgrad 1,5 (riktet 3,4 år 2022).

Ekonomisk förväntad utfall 2024

Budgeten för 2024 visar på ett negativt resultat före skatt på grund av utrangering av byggnader på Stockrosvägen (Stockrosen 1, del av). Bolaget beräknar uppnå avkastningskravet om 5 % under året. Den totala koncernkrediten per 2023-12-31 uppgår till 304 mnkr. Den av kommunen beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en utnyttjad kredit på 111 mnkr per 2023-12-31. Pågående och kommande investeringar för 2024 ryms inom beviljad finansieringsram.

Det rådande högre kostnadsläget gör att det är nödvändigt att löpande prioritera om i liggande investerings- och underhållsplaner vilket gör att det är svårt att budgetera och prognostisera. Räntan beräknas till 3,7 % 2024. El-priserna har fluktuerat kraftigt under 2023 och inflationen (KPIF) är 2,3 % i december 2023 (10,2 % år 2022). Byggekostnadsindex (BKI) är 5,9 % i december 2023 (15,6 % år 2022) vilket påverkar underhåll- och investeringsnivån. Inflationstakten förväntas minska under 2024 enligt Konjunkturinstitutet. Den sammantagna bilden är att Sverige har under 2023 gått in i en lågkonjunktur.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	112 035 562
Årets resultat	3 358 266
Totalt	115 393 828

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 115 393 828 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 115 393 828 kr i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	230101-231231	220101-221231
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	89 615	82 990
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 191	2 922
Summa nettoomsättning		93 806	85 913
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-44 399	-43 493
Underhållskostnader	4	-20 135	-16 662
Fastighetsskatt		-1 838	-1 479
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-12 441	-10 833
Summa fastighetskostnader		-78 813	-72 206
Bruttoresultat		14 993	13 707
Central administration	7	-4 179	-3 769
Rörelseresultat		10 814	9 677
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	73	36
Ränteintäkter		77	42
Räntekostnader		-7 087	-3 154
Resultat efter finansiella poster		3 877	6 600
Skatt på årets resultat	9	-519	-1 790
Årets resultat		3 358	4 810

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	484 619	494 955
Inventarier	11	2 967	1 614
Pågående om- och nybyggnationer	12	7 223	1 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	287	242
Summa anläggningstillgångar		495 096	498 082
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		763	1 021
Övriga fordringar	14	2 202	27 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 817	1 970
Summa kortfristiga fordringar		4 782	30 515
Kassa och bank	16	0	0
Summa omsättningstillgångar		4 782	30 515
SUMMA TILLGÅNGAR		499 878	528 597

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		112 036	107 226
Årets resultat		3 358	4 810
SUMMA EGET KAPITAL		167 923	164 565
Uppskjuten skatteskuld	18	4 632	4 118
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till Ulricehamns kommun	19	304 368	337 947
Summa långfristiga skulder		304 368	337 947
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 146	7 127
Skulder till koncernbolag		5 270	2 749
Övriga skulder		1 169	1 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 370	11 038
Summa kortfristiga skulder		22 955	21 967
SUMMA SKULDER		327 323	359 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		499 878	528 597

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

2023	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat res.	Årets resultat
Ingående balans 230101	2 500	50 029	107 226	4 810
Resultatdisposition			4 810	-4 810
Utdelning			0	
Årets resultat				3 358
Utgående balans 231231	2 500	50 029	112 036	3 358

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i tkr</i>	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 877	6 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	12 577	10 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 454	17 130
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar	25 630	-26 800
Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder	988	-2 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 072	-11 819
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 410	-68 363
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-38	-146
Investeringar i finansiella tillgångar	-45	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 493	-68 515
Finansieringsverksamheten		
Upptagning lån	0	0
Förändring långfristiga skulder	-33 579	80 335
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 579	80 335
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
<i>Belopp i tkr</i>	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	73	36
Erhållen ränta	77	42
Erlagd ränta	-7 087	-3 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar	12 441	11 004
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	38	146
Övriga avsättningar	98	-620
	12 577	10 530
Likvida medel		
<i>Följande komponent ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	0	0
Ej utnyttjade krediter 2023-12-31 (415 mnkr limit)	110 632	77 053

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm

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

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 Allmännytt.

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 år 2014 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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas (linjär avskrivning):

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

Fastighetsvärdering

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

Nedskrivning fastigheter

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

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

Inkomstskatter

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

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

Redovisning av intäkter

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

Hyresintäkter, ränteutgifter och rabatter resultatförs i den period de avser.

Leasing

Företaget redovisar samtliga leasingavtal 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 2 % 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 325 mnkr. Koncernkrediten per 2023-12-31 är 304 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 111 mnkr per 2023-12-31.

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	2023	2022
Totalhyra	82 323	75 769
Outhyrt	-1 901	-1 305
Rabatter	-99	-139
Nettohyra	80 323	74 325

Lokaler	2023	2022
Totalhyra	7 664	7 162
Outhyrt	-662	-745
Rabatter	-34	-27
Nettohyra	6 968	6 390

Lokalkontraktens förfallostruktur fördelat på antal i % som belastas inom 1 år är 54 % (6 352 tkr), inom 1-5 år är 33 % (15 334 tkr) samt därutöver 13 % (8 986 tkr).

Bilplatser	2023	2022
Totalhyra	2 958	2 857
Outhyrt	-549	-475
Rabatter	-85	-107
Nettohyra	2 324	2 275

NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter

	2023	2022
Ersättningar från hyresgäster	55	70
Återbetald fastighetsskatt och moms	712	653
Avyttring inventarier och fastigheter	38	146
Sålda tjänster miljösamordnare	713	634
Övriga förvaltningsintäkter	2 673	1 419
Summa	4 191	2 922

Posten "Avyttring inventarier och fastigheter" redovisas till nettoresultat.

NOT 3. Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	-9 648	-9 044
Reparationer	-2 662	-2 909
Taxebundna kostnader	-9 457	-10 607
Uppvärmning	-9 401	-9 006
Lokal administration	-9 935	-8 848
Utrangering byggnadskomponent	0	-170
Övriga driftskostnader	-3 296	-2 908
Summa	-44 399	-43 232

Taxebundna kostnader är lägre jämfört med föregående år bl.a. tack vare lägre el-kostnader. Omföring av driftkostnader för år 2022 har gjorts av posten Fastighetsskötsel och städning, Lokal administration samt central administration p.g.a. ändrad kostnadsfördelning.

Årets leasingkostnader uppgår till 175 tkr (föregående år 144 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	-237	-126
Senare än ett år men inom fem år	-387	-67
Senare än fem år	0	0
	-624	-193

Kostnadsförda revisionsarvoden under 2023 vilka ingår i posten central administration är följande:

	2023	2022
Revisionsuppdrag	-144	-148
Lekmannarevisor	-14	-20
Total kostnad för räkenskapsrevision	-158	-168
Skatterådgivning	-25	-23
Övriga tjänster	-29	-11
Total kostnad för övrig revision	-54	-34
Total kostnad för revision	-212	-202

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

	2023	2022
Lägenhets- och lokalunderhåll	-8 357	-6 096
Yttre underhåll och utemiljö	-5 181	-5 561
Gemensamma ytor och anläggningar	-6 597	-5 005
Summa	-20 135	-16 662

NOT 5. Avskrivningar enligt plan

Materiella anläggningstillgångar	2023	2022
Byggnader	-11 102	-9 441
Markanläggningar	-617	-615
Inventarier	-722	-777
Summa	-12 441	-10 833

NOT 6. Nedskrivning

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

NOT 7. Personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda	23	23
Kvinnor	9	8
Män	14	15
Totalt	23	23
Styrelse		
Kvinnor	0	0
Män	6	5
Totalt	6	5
Ledningsgrupp		
Kvinnor	4	2
Män	2	2
Totalt	6	4
Löner och ersättningar		
Styrelse och VD	-1 265	-1 215
Övriga anställda	-8 516	-7 944
Totalt	-9 781	-9 159

	2023	2022
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	-924	-776
Övriga anställda	-3 366	-3 062
Totalt	-4 290	-3 838
Varav pensionskostn. styrelse och VD	-533	-395
Varav pensionskostn. övriga anställda	-629	-615

NOT 8. Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Specifikation	Typ	Händelse	Antal	Belopp	Resultat
HBV	Insatskap.	Återbäring	1	40 tkr	63
Swedbank	Aktier	Utdelning	1 000		10
Summa					73

NOT 9. Total skatt

Skatt på årets resultat	2023	2022
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-513	-1 170
Aktuell skatt	-6	-620
Skatt på årets resultat	-519	-1 790

Avstämning årets skattekostnad

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	3 877	6 600
Skatt beräknat med skattesats 20,6%	-798	-1 360
<i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende</i>		
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	-4	-3
Ej avdragsgill räntekostnad	-105	-1
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-5	-34
<i>Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende</i>		
Skattefria ränteintäkter	1	0
Summa	-911	-1 398
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt*	392	-392
Årets redovisade skattekostnad	-519	-1 790

*Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt 2022 är återförd 2023.

NOT 10. Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	638 343	550 690
Markanläggningar	13 508	13 508
Mark	38 708	38 708
Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	690 559	602 906
Nyanskaffningar		
Byggnader	1 382	87 978
Markanläggningar	0	0
Mark	0	0
Summa Nyanskaffningar	1 382	87 978
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	0	-325
Markanläggningar	0	0
Mark	0	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	0	-325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	691 941	690 559
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	160 390	151 104
Markanläggningar	7 580	6 965
Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	167 970	158 069
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	11 102	9 441
Markanläggningar	616	615
Summa Årets avskrivning enligt plan	11 718	10 056
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	0	-155
Markanläggningar	0	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	0	-155
Utgående ackumulerade avskrivningar	179 688	167 970
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	484 619	494 955
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	854 640	884 985
Taxeringsvärden	743 136	706 673
Byggnader	596 548	557 544
Mark	146 588	149 129

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

NOT 11. Inventarier

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 115	6 414
Nyanskaffningar	2 075	0
Utrangering	-65	0
Sålda	-169	-299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 956	6 115
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	4 501	4 023
Årets avskrivning enligt plan	722	777
Utrangering	-65	0
Sålda	-169	-299
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	4 989	4 501
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	2 967	1 614

Under 2023 har bolaget köpt in bl.a. tre fordon och avyttrat ett fordon.

NOT 12. Pågående byggnationer

Pågående arbete	2023
Nybyggnation	1 365
Om- och tillbyggnation	5 858
Utgående balans 2023	7 223

Posten nybyggnation avser bl.a. detaljplanearbete på Stockrosen 1 (etapp två) 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	126
Östra Kinds Elkraft	456	23
Swedbank	1 000	76
Summa		237

STUBO AB innehar ett helägt dotterbolag STUBO Holding AB (org.nr. 559062-5819). Insatskapitalet under 2023 i HBV var 40 tkr, skillnaden mellan det bokförda värdet och insatskapitalet är inestående återbäring.

Not 14. Övriga fordringar

Övriga fordringar avser 712 tkr ingående moms från drift, 588 tkr ingående moms som härrör från nybyggnationen av Parkrosgatan 4 och 6, verksamhetsstyrning 12 tkr samt fordran skattekonto 890 tkr.

NOT 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 798	1 966
Förutbetald leasingavgift personbil	19	4
Summa	1 817	1 970

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	-4 118	-513	-4 632
Totalt	-4 118	-513	-4 632

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

NOT 19. Lånestruktur och räntebindningstid

Långfristig skuld	Lånebelopp	Medelränta	Andel av lån
Ulricehamns kommun	304 368	2,2 %	100 %
Summa	304 368		

Bolagets samtliga lån är avtalade med Ulricehamns kommun.

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 325 mnkr. Koncernkrediten per 2023-12-31 är 304 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 111 mnkr per 2023-12-31.

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

Den genomsnittliga kapitalbindningen för kommunens totala låneskuld om 675 mnkr är 2,11 år. Kapitalbindningens löptid är inom ett år 150 mnkr samt inom fem år 525 mnkr.

NOT 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Förskottsinsbetalda hyror	5 820	7 198
Upplupna lönekostnader inkl. soc. avgifter	1 290	1 218
Övriga upplupna kostnader	2 260	2 622
Summa	9 370	11 038

NOT 21. Ställda pantar

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

Eventualförbindelser

Bolaget har eventualförbindelser hos Fastigo på 191 tkr.

NOT 22. Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	112 035 562
Årets resultat	3 358 266
Totalt	115 393 828

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 115 393 828 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 115 393 828 kr i ny räkning.

Ulricehamn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Roland Karlsson
Ordförande

Per-Ola Johansson
Styrelseledamot

Bobo Holmgren
Styrelseledamot

Dario Mihajlovic
Styrelseledamot

Christer Blomgren
Styrelseledamot

Leif Lemke
Styrelseledamot

Erica Waller
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Helena Patrikson

Sidan kommer ersättas med;
Revisionsberättelse



Sidan kommer ersättas med;
Revisionsberättelse





Lekmannarevisorns granskningsrapport redovisas separat.



FASTIGHETER

Fastigheter 2023	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	13 916	9 338
Kvarnryd 3	1991	54	4	2 842	344	3 186	36 181	27 098	15 921
Kvarnryd 4	1973	51	4	2 991	274	3 265	37 386	31 492	22 538
Bergryd 9	1989	28	4	1 831	143	1 974	20 312	6 999	4 628
Sydafrika 8	1962, 1969	44	2	2 917	292	3 209	32 514	16 618	10 319
Öresten 1,2	1968, 1967	52		3 397		3 397	35 534	12 457	7 970
Öresten 3, Opensten 1	1966, 1978	50	1	3 227	67	3 294	33 764	18 691	12 229
Vätersholm 1	2011	31	4	2 303	142	2 445	36 500	45 992	33 944
Vätersholm 2	1965	30	2	2 223	87	2 310	23 000	12 940	8 320
Karlslätt 5,2	1971, 1973	33	1	2 224	21	2 245	24 200	9 230	5 528
Karlslätt 4,3	1972, 1972	58		3 292		3 292	35 800	12 270	8 029
Karlslätt 9,6	1974, 1974	33	2	2 243	108	2 351	24 400	6 755	4 296
Karlslätt 8,7	1975, 1976	39	1	2 875	57	2 932	30 400	8 821	5 631
Karlslätt 1 (garage)	1980						881	3 701	1 405
Stockrosen 1	1980, 1992	75	4	4 686	560	5 246	93 676	83 795	52 592
Stockrosen 1*	1998	60	1	2 023	2 550	4 573	0	38 096	26 554
Stockrosen 1	2022	54	2	3 423	98	3 521	65 083	88 164	86 207
Hagtornet 1	2010, 2018	32		2 140		2 140	36 236	48 863	40 128
Skogslönnen 1	2015	32		2 117		2 117	39 892	46 243	38 502
Duvan 8	2006	5		518		518	6 995	10 757	7 392



Fastigheter 2023	Ansk./ Värde År	Antal Lgh	Antal lokaler	Bostad Yta	Lokal Yta	Total Yta	Tax. värde	Ansk. Värde	Bokfört värde
<i>Belopp i tkr</i>									
Björnen 6*	2005						584	1 775	1 767
Stadsgränsen 2	2020		1	0	1181	1 181	6 059	25 641	21 467
Marbäck 13:30	1970, 1991	17	3	1 068	98	1 166	5 612	4 346	2 670
Gällstad 1:51	1964, 1971	31	1	2 011	120	2 131	11 585	6 260	3 800
Gällstad 1:150	1986, 1990	34	2	2 174	481	2 655	17 279	23 134	15 147
Holmared 1:77*	1978						33	16	15
Timmele 4:7	1965	15	3	1 053	268	1 321	5 111	5 144	2 933
Lena 1:114	1982	12		876		876	3 991	4 255	2 746
Timmele 4:3 (Garage)	1980						76	0	0
Lena 11:22	1971	11	3	662	68	730	3 372	1 662	1 090
Vedåsla 17:12	1968	18	2	1 110	138	1 248	5 654	3 522	2 112
Vedåsla 17:12	1983	14	6	932	971	1 903	6 980	4 935	3 011
Vedåsla 17:43	1981		1		432	432	456	393	140
Vedåsla 17:16	1972	8		422		422	2 172	584	403
Vimmersta 1:12	1968	24	2	1 560	335	1 895	7 748	5 410	3 022
Blidsberg 31:1	1962	15	1	911	140	1 051	4 498	2 954	1 758
Blidsberg 32:64*	1990		1		428	428	0	3 669	2 151
Blidsberg 32:65	1990	8		488		488	3 090	1 244	798
Varnum Torp 1:26	1972	7		434		434	1 710	1 668	1 133
Varnums-Gunntorp 3:60	1988, 1991	9		599		599	3 408	4 068	2 412
Hökerum 1:77	1964	13		766		766	4 317	2 058	989
Hökerum 7:4	1971	9		570		570	3 099	1 515	683

Fastigheter 2023	Ansk./ Värde	Antal	Antal	Bostad	Lokal	Total	Tax.	Ansk.	Bokfört
<i>Belopp i tkr</i>	<i>Ar</i>	<i>Lgh</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Yta</i>	<i>Yta</i>	<i>Yta</i>	<i>värde</i>	<i>värde</i>	<i>Värde</i>
Hökerum 1:61	1988	6		406		406	2 468	2 337	1 396
Ving 10:10	1971	9	1	640	40	680	2 695	3 715	2 489
Ving 10:10	1980	13		772		772	5 974	9 450	8 055
Hökerum 1:82	1990	8		544		544	3 269	1 653	962
Totalt		1 064	61	66 830	9 576	76 406	743 136	664 307	484 619

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

FLERÅRSÖVERSIKT 2023-2019

Belopp i tkr	2023	% av intäkt	2022	% av intäkt	2021	% av intäkt	2020	% av intäkt	2019	% av intäkt
Hysesintäkter	92 945		85 788		82 720		80 798		78 035	
Ekonomisk uthyrningsgrad		96,42%		96,74%		96,56%		97,29%		97,62%
Hysesbortfall	-3 329	3,58%	-2 797	3,26%	-2 844	3,44%	-2 189	2,71%	-1 859	2,38%
Underhåll*	-20 135	21,66%	-16 662	19,42%	-16 249	19,64%	-16 138	19,97%	-13 794	17,68%
Reparation*	-2 662	2,86%	-2 909	3,39%	-3 069	3,71%	-2 857	3,54%	-3 300	4,23%
Administration/fastigh.förv.	-23 762	25,57%	-21 662	25,25%	-20 016	24,20%	-19 114	23,66%	-19 522	25,02%
Uppvärmning	-9 401	10,11%	-9 006	10,50%	-8 428	10,19%	-7 307	9,04%	-7 040	9,02%
Taxebundna kostnader	-9 457	10,17%	-10 607	12,36%	-9 342	11,29%	-8 148	10,08%	-8 375	10,73%
Hyresgästföreningen	-156	0,17%	-155	0,18%	-179	0,22%	-158	0,19%	-150	0,19%
Fastighetsskatt	-1 837	1,98%	-1 479	1,72%	-1 444	1,75%	-1 484	1,84%	-1 372	1,76%
Räntekostnad	-7 087	7,63%	-3 154	3,68%	-1 510	1,83%	-2 304	2,85%	-5 607	7,18%
Avskrivningar	-12 441	13,39%	-10 833	12,63%	-10 408	12,58%	-11 645	14,41%	-9 274	11,88%
Nedskrivningar	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	-9 049	11,20%	0	0,00%
Utrangering komponent	0	0,00%	-170	0,20%	-1 462	1,77%	-1 443	1,79%		
Övriga kostnader	-3 140	3,38%	-2 754	3,21%	-3 131	3,79%	-3 390	4,20%	-3 685	4,72%
Övriga intäkter	4 340	-4,67%	3 000	-3,50%	10 189	-12,32%	14 808	-18,33%	2 739	-3,51%
Årets skatt	-518	0,56%	-1 790	2,09%	-1 649	1,99%	324	-0,40%	-1 446	0,09%
Årets resultat	3 358		4 810		13 179		10 704		5 348	
Befolkningsutveckling	25 087		25 108		24 898		24 704		24 668	
Eget kapital	167 923		164 565		159 755		146 576		135 872	
Soliditet	34%		31%		36 %		34 %		31 %	
Belåningsgrad	61,9%		68,1%		58,8%		66,0%		68,3%	
Skuldsättningsgrad	1,9		2,2		1,8		2,0		2,2	
Ränteteckningsgrad	1,5		3,1		10,8		5,5		2,2	
Avkastning**	4,8%		5,0 %		5,4 %		5,8 %		5,4 %	
Antal lägenheter	1 064		1 108		1 054		1 048		1 048	
Antal lokaler	61		63		61		62		62	
Förvaltd yta	76 406		79 567		76 025		75 894		75 107	
Antal årsanställda	23		23		23		23		23	

*Egen personal har beaktats under kostnadsslagen reparation med 1 187 tkr 2023, 1 153 tkr år 2022, 2 001 tkr 2021, 2 007 tkr år 2020, 1 832 tkr år 2019 respektive underhåll med 1 458 tkr 2023, 1 400 tkr år 2022, 1 193 tkr 2021, 1 140 tkr år 2020, 1 129 tkr år 2019.

**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 under rullande fem års-period 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. Vid aktiveringar beräknas investeringen från den dag den aktiveras. Genomsnittet för avkastningen de senaste fem åren är 5,3 %.







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



Verifikat

Transaktion 09222115557511310700

Dokument

Stubo AB ÅR 2023-12-31
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2024-02-22 15:59:34 CET (+0100) av Åsa Jacobsson (ÅJ)
Färdigställt 2024-03-04 08:07:00 CET (+0100)

Initierare

Åsa Jacobsson (ÅJ)
Stubo AB
asa.jacobsson@stubo.se
+460705316365

Signerare

Roland Karlsson (RK) <i>roland.karlsson@ulricehamn.se</i> <i>+46766435038</i> <i>Signerade 2024-02-23 05:49:24 CET (+0100)</i>	Per-Ola Johansson (PJ) <i>per-ola.johansson@fv.ulricehamn.se</i> <i>+46766435579</i> <i>Signerade 2024-02-22 16:00:43 CET (+0100)</i>
Leif Lemke (LL) <i>leif.lemke@fv.ulricehamn.se</i> <i>+46702438548</i> <i>Signerade 2024-02-27 15:52:33 CET (+0100)</i>	Bobo Holmgren (BH) <i>bobo.holmgren@fv.ulricehamn.se</i> <i>+46733820810</i> <i>Signerade 2024-02-22 16:35:55 CET (+0100)</i>
Dario Mihajlovic (DM) <i>dario.mihajlovic@fv.ulricehamn.se</i> <i>+46705121296</i> <i>Signerade 2024-02-22 16:34:36 CET (+0100)</i>	Christer Blomgren (CB) <i>blomgren.christer@icloud.com</i> <i>+46705200365</i> <i>Signerade 2024-02-27 16:50:20 CET (+0100)</i>
Erica Waller (EW) <i>erica.waller@stubo.se</i> <i>+46732416131</i> <i>Signerade 2024-02-23 07:59:36 CET (+0100)</i>	Helena Patrikson (HP) <i>helena.patrikson@se.ey.com</i> <i>Signerade 2024-03-04 08:07:00 CET (+0100)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557511310700

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STUBO AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STUBO ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Helena Patriksson

Helena Patriksson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Helena Kristina Patriksson (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19640123xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-04 06:43:41 UTC



Penneo dokumentnysckel: CKVSQ-6A5JU-WU88-UKHJZ-4G1DV-WZNA0

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

**Lekmannarevisorn i
STUBO AB**

2024-03-05

Till
Bolagsstämman i STUBO AB
Organisationsnummer 556528-9054

Fullmäktige i Ulricehamns
kommun

Granskningsrapport för år 2023

Jag, av fullmäktige i Ulricehamns kommun utsedda lekmannarevisor, har granskat STUBO AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts med stöd av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Inom ramen för min granskning har jag tagit del av bolagsordning, ägardirektiv, detaljerade mål, handlingsplan, budget, uppföljning avseende ekonomi och verksamhet samt underlag avseende bolagets interna kontroll m.m. Jag har följt bolaget löpande under året genom protokollsgranskning. Därtill har dialogmöte genomförts tillsammans med VD och styrelsens VD.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Ulricehamn, 2024-03-05

DocuSigned by:
Bengt Olof Magnusson
622A37E8D1A1431...
Bengt Olof Magnusson

Lekmannarevisor

