

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2024



STUBO AB
ULRICEHAMN



På Storgatan 36, Sydafrika 8, färdigställdes fyra lägenheter den 1 mars 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2
Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-20
Namnunderskrifter	20
Flerårsöversikt	21

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för STUBO AB (org.nr. 556528-9054) får härmed avge årsredovisning för 2024, bolagets tjugoåttonde 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
Annicka Johansson, samordnare för kvalitet, miljö och arbetsmiljö
Loke Rosenqvist, byggprojektledare

Pirjo Andersson, chef kundservice
Denzil Potter, chef drift- och underhåll
Andreas Leskauskas, 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 2024 visar ett underskott på 1,4 mnkr före skatt. Det negativa resultatet härrör från utrangeringar om 3,4 mnkr varav 3,2 mnkr för rivning av byggnaderna på Stockrosvägen. Utrangeringar redovisas under övriga driftkostnader. Underhållskostnaderna uppgick till 19,8 mnkr (budget 15 mnkr), detta möjliggjordes tack vare lägre elkostnader samt en omklassificering om 1,4 mnkr från fastighetsskötsel för energiåtgärder.

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 19,8 mnkr samt standardförbättringar och komponentutbyten har aktiverats till totalt 14,2 mnkr under 2024. Kostnadsförda avslutade projekt under året uppgår till 14 tkr.

Hysesbortfallet 2024 för bostäder var 2,6 mnkr (1,9 mnkr år 2023). Den sammanlagda ekonomiska vakansgraden (hysesbortfall i kronor) under året var 3,0 % (2,3 %). Antalet inflyttningar under året var 251 (253) och antalet avflyttningar var 260 (265) varav 41 (19) inom det egna beståndet.

Underhåll

Underhållskostnaderna under året uppgår till 19 789 tkr (20 135 tkr år 2023). De åtgärder som har utförts är enligt nedan:

Åtgärder	Tkr
Bostäder	7 710
Lokaler	453
Gemensamma utrymmen	2 640
Installationer	3 538
Huskropp utvändigt	4 758
Markytor	662
Garage p-platser	28

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 2,3 mnkr. Standardförbättringarna som har utförts är byte av fönster på Storgatan 36, Sydafrika 8, om 1,4 mnkr samt passersystem om 0,3 mnkr på hela fastigheten. Nya altaner om 0,6 mnkr har tillskapats på fastigheten Varnum Gunntorp 3:60.

Nybyggnation/ombyggnation

En ombyggnation om 6,1 mnkr på Storgatan 36, Sydafrika 8, från en lokal till fyra lägenheter färdigställdes den 1 mars 2024. Markarbete om 5,8 mnkr har utförts på Stockrosvägen, Stockrosen 1, vilket avser rivning av byggnader samt återställande av mark, detta för att möjliggöra nybyggnation på fastigheten.

Förvärv och avyttringar

Under året förvärvades ett markområde om 0,2 mnkr för att möjliggöra nybyggnation på Stockrosen 1.

Pågående arbete

Detaljplanen för Stockrosen 1 etapp två (övre delen av fastigheten, Stockrosvägen) är fastställd. Det pågår även en detaljplaneprocess för Karlslätt. Ombyggnationen på Nillas väg 30, Vätersholm 2, med bl.a. nya fönster och ny fasad beräknas vara färdigställd våren 2025. En översyn av balkonger har genomförts under året och en åtgärdsplan är framtagen.

Hyresförhandling

Bostadshyran höjdes med 5,6 % från och med den 1 februari 2024 (budget 5 %). Hyresförhandlingen för år 2025 är klar och höjningen blev 5,2 % från och med 1 januari 2025 (budget 10 %). Hyresförhandlingen utgår från trepartsöverenskommelsens beräkningsmodell och arbetssätt. Sveriges Allmännyttas, Hyresgästföreningens 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 3,76 % (2,2 % 2023). Den budgeterade medelräntan var 3,63 %. Kreditkostnaden uppgår till 0,48 % för kommunens borgensåtagande från och med 2024-01-01.

Redovisning av koncernkredit

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 304 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 tjugosju åren med ett balanserat resultat på 115 mnkr 2024. Det egna kapitalet uppgår till 166 mnkr vilket innebär en soliditet på 34 %. Medelvärdet av soliditeten bland företag inom Sveriges allmännyttas år 2023 är 33 %, 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 5,4 %, snitt fem år 5,3 %. För verksamhetsåret är skuldsättningsgraden 1,93 (riket 2,0 år 2023), belåningsgrad fastigheter 61 % (riket 64 % år 2023) samt räntetäckningsgrad 0,9 (riket 1,5 år 2023).

Ekonomisk förväntad utfall 2025

Budgeten för 2025 visar på ett positivt resultat före skatt. Bolaget beräknar uppnå avkastningskravet om 5 % under året. Den totala koncernkrediten per 2024-12-31 uppgår till 295 mnkr. Den av kommunen beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 120 mnkr per 2024-12-31. Pågående och kommande investeringar för 2025 ryms inom beviljad finansieringsram.

Det rådande högre kostnadsläget och ekonomisk vakansgrad 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 3,77 % 2025 (3,76 % 2024). Elpriserna har stabiliserats under 2024 och inflationen (KPIF) är 1,5 % i december 2024 (2,3 % 2023 och 10,2 % år 2022). Byggekostnadsindex (BKI) sjönk med 0,6 % i december 2024 jämfört med samma månad 2023 (5,9 % 2023 och 15,6 % år 2022) vilket påverkar underhålls- och investeringsnivån. Inflationstakten (KPIF) förväntas vara 2 % under 2025 enligt Riksbankens utlåtande i december 2024.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	115 393 828
Årets resultat	-1 941 169
Totalt	113 452 659

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 113 452 659 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 113 452 659 kr i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	240101-241231	230101-231231
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	93 442	89 615
Övriga förvaltningsintäkter	2	3 295	4 191
Summa nettoomsättning		96 737	93 806
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 7	-49 434	-44 399
Underhållskostnader	4	-19 789	-20 135
Fastighetsskatt		-1 633	-1 838
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-13 006	-12 441
Summa fastighetskostnader		-83 862	-78 813
Bruttoresultat		12 875	14 993
Central administration	7	-3 282	-4 179
Rörelseresultat		9 593	10 814
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	310	73
Ränteintäkter		124	77
Räntekostnader		-11 433	-7 087
Resultat efter finansiella poster		-1 406	3 877
Skatt på årets resultat	9	-535	-519
Årets resultat		-1 941	3 358

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	483 462	484 619
Inventarier	11	2 303	2 967
Pågående om- och nybyggnationer	12	2 705	7 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	262	287
Summa anläggningstillgångar		488 732	495 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Varulager		228	0
Hyses- och kundfordringar		830	763
Övriga fordringar	14	998	2 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 472	1 817
Summa kortfristiga fordringar		3 528	4 782
Kassa och bank	16	0	0
Summa omsättningstillgångar		3 528	4 782
SUMMA TILLGÅNGAR		492 260	499 878

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		115 394	112 036
Årets resultat		-1 941	3 358
SUMMA EGET KAPITAL		165 982	167 923
Uppskjuten skatteskuld	18	5 167	4 632
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till Ulricehamns kommun	19	295 484	304 368
Summa långfristiga skulder		295 484	304 368
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 319	7 146
Skulder till koncernbolag		8 350	5 270
Övriga skulder		932	1 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 026	9 370
Summa kortfristiga skulder		25 627	22 955
SUMMA SKULDER		321 111	327 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		492 260	499 878

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

2024	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat res.	Årets resultat
Ingående balans 240101	2 500	50 029	112 036	3 358
Resultatdisposition			3 358	-3 358
Utdelning			0	
Årets resultat				-1 941
Utgående balans 241231	2 500	50 029	115 394	-1 941

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i tkr</i>	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 407	3 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	16 600	12 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 193	16 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) / Minskning(+) av rörelsefordringar	1 254	25 630
Ökning(+) / Minskning(-) av rörelseskulder	2 673	988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 120	43 072
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 083	-9 410
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-179	-38
Investeringar i finansiella tillgångar	-51	-45
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	76	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 237	-9 493
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-8 884	-33 579
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 884	-33 579
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>	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	310	73
Erhållen ränta	123	77
Erlagd ränta	-11 433	-7 087
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar, utrangeringar av tillgångar	16 421	12 441
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	179	38
Övriga avsättningar	0	98
	16 600	12 577
Likvida medel		
<i>Följande komponent ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	0	0
Ej utnyttjade krediter 2024-12-31 (415 mnkr limit)	119 516	110 632

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm

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

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

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

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

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången 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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas (linjär avskrivning):

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

Fastighetsvärdering

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

Nedskrivning fastigheter

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

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

Inkomstskatter

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

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

Redovisning av intäkter

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

Hysesintäkter, ränteintäkter och rabatter resultatförs i den period de avser.

Leasing

Företaget redovisar samtliga leasingavtal 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 35 % av posten Drifkostnader samt försäljningen 17 % av posten Hyresintäkter och 3 % 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 304 mnkr. Koncernkrediten per 2024-12-31 är 295 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 120 mnkr per 2024-12-31.

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	2024	2023
Totalhyra	86 455	82 323
Outhyrt	-2 628	-1 901
Rabatter	-87	-99
Nettohyra	83 740	80 323

Lokaler	2024	2023
Totalhyra	7 902	7 664
Outhyrt	-526	-662
Rabatter	-13	-34
Nettohyra	7 363	6 968

Lokalkontraktens förfallostruktur fördelat på antal i % som belastas inom 1 år är 50 % (6 996 tkr), inom 1-5 år är 38 % (11 949 tkr) samt därutöver 12 % (8 414 tkr).

Bilplatser	2024	2023
Totalhyra	2 961	2 958
Outhyrt	-552	-549
Rabatter	-70	-85
Nettohyra	2 339	2 324

NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter

	2024	2023
Ersättningar från hyresgäster	59	55
Återbetald fastighetsskatt och moms	534	712
Avyttring inventarier och fastigheter	179	38
Sålda tjänster miljösamordnare	677	713
Övriga förvaltningsintäkter	1 846	2 673
Summa	3 295	4 191

Posten "Avyttring inventarier och fastigheter" redovisas till nettoresultat.

NOT 3. Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	-9 377	-9 648
Reparationer	-3 373	-2 662
Taxebundna kostnader	-9 649	-9 457
Uppvärmning	-9 774	-9 401
Lokal administration	-10 840	-9 935
Utrangering byggnadskomponent	-3 415	0
Övriga driftskostnader	-3 006	-3 296
Summa	-49 434	-44 399

Utrangering av komponenter avser bl.a. rivning av byggnader på Stockrosvägen om 3 235 tkr.

Årets leasingkostnader uppgår till 246 tkr (föregående år 175 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	-206	-237
Senare än ett år men inom fem år	-216	-387
Senare än fem år	0	0
	-422	-624

Kostnadsförda revisionsarvodena under 2024 vilka ingår i posten central administration är följande:

	2024	2023
Revisionsuppdrag	-177	-144
Lekmannarevisor	0	-14
Total kostnad för räkenskapsrevision	-177	-158
Skatterådgivning	-27	-25
Övriga tjänster	0	-29
Total kostnad för övrig revision	-27	-54
Total kostnad för revision	-204	-212

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

	2024	2023
Lägenhets- och lokalunderhåll	-8 163	-8 357
Yttre underhåll och utemiljö	-5 447	-5 181
Gemensamma ytor och anläggningar	-6 179	-6 597
Summa	-19 789	-20 135

NOT 5. Avskrivningar enligt plan

	2024	2023
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-11 352	-11 102
Markanläggningar	-660	-617
Inventarier	-994	-722
Summa	-13 006	-12 441

NOT 6. Nedskrivning

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

NOT 7. Personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda	23	23
Kvinnor	8	9
Män	15	14
Totalt	23	23
Styrelse		
Kvinnor	0	0
Män	6	6
Totalt	6	6
Ledningsgrupp		
Kvinnor	4	4
Män	4	2
Totalt	8	6
Löner och ersättningar		
Styrelse och VD	-1 259	-1 265
Övriga anställda	-9 719	-8 516
Totalt	-10 978	-9 781

	2024	2023
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	-870	-924
Övriga anställda	-3 924	-3 366
Totalt	-4 794	-4 290
Varav pensionskostn. styrelse och VD	-479	-533
Varav pensionskostn. övriga anställda	-819	-629

NOT 8. Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Specifikation	Typ	Händelse	Antal	Belopp	Resultat
HBV	Insatskap.	Återbäring	1	40 tkr	79
Swedbank	Aktier	Utdelning	1 000		91
Swedbank	Aktier	Försäljning	1 000		140
Summa					310

NOT 9. Total skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-535	-513
Aktuell skatt	0	-6
Skatt på årets resultat	-535	-519

Avstämning årets skattekostnad

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	-1 407	3 877
Skatt beräknat med skattesats 20,6%	290	-798
<i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende</i>		
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	-2	-4
Ej avdragsgill räntekostnad	-766	-105
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-14	-5
<i>Skatt av ej skattepliktiga intäkter avseende</i>		
Skattefria ränteintäkter	6	1
Summa	-486	-911
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuell skatt	-49	392
Årets redovisade skattekostnad	-535	-519

NOT 10. Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	639 725	638 343
Markanläggningar	13 508	13 508
Mark	38 708	38 708
Summa Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	691 941	690 559
Nyanskaffningar		
Byggnader	8 409	1 382
Markanläggningar	5 795	0
Mark	206	0
Summa Nyanskaffningar	14 410	1 382
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-21 878	0
Markanläggningar	-203	0
Mark	0	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-22 081	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	684 270	691 941
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	171 491	160 390
Markanläggningar	8 197	7 580
Summa Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	179 688	167 970
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	11 269	11 102
Markanläggningar	663	616
Summa Årets avskrivning enligt plan	11 932	11 718
Avyttringar/Utrangeringar		
Byggnader	-7 368	0
Markanläggningar	-890	0
Summa Avyttringar/Utrangeringar	-8 258	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	183 362	179 688
Ingående ackumulerade nedskrivningar och återföring	27 634	27 634
Årets nedskrivning	0	0
Återföring nedskrivning, utrangering	-10 188	0
Summa årets nedskrivning och återföring	17 446	27 634
Utgående ackumulerade nedskrivningar	17 446	27 634
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	483 462	484 619
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	841 421	854 640
Taxeringsvärden	727 613	743 136
Byggnader	577 635	596 548
Mark	149 978	146 588

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

NOT 11. Inventarier

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 956	6 115
Nyanskaffningar	330	2 075
Utrangering	0	-65
Sålda	-448	-169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 838	7 956
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	4 989	4 501
Årets avskrivning enligt plan	994	722
Utrangering	0	-65
Sålda	-448	-169
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	5 535	4 989
Utgående planenligt restvärde/bokfört värde	2 303	2 967

Under 2024 har bolaget köpt in bl.a. två fordon och avyttrat ett fordon.

NOT 12. Pågående byggnationer

	2024
Pågående arbete	
Nybyggnation	834
Om- och tillbyggnation	1 871
Utgående balans 2024	2 705

Posten nybyggnation avser bl.a. detaljplanearbete på Stockrosen 1 (etapp två) och Karlslätt samt posten ombyggnation avser bl.a. nya fönster och fasad på Nillas väg 30, Vätersholm 2.

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	177
Östra Kinds Elkraft	456	23
Summa		212

STUBO AB innehar ett helägt dotterbolag STUBO Holding AB (org.nr. 559062-5819). Insatskapitalet under 2024 i HBV var 40 tkr, skillnaden mellan det bokförda värdet och insatskapitalet är inestående återbäring.

Not 14. Övriga fordringar

Övriga fordringar avser 100 tkr ingående moms från drift samt fordran skattekonto 898 tkr.

NOT 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 462	1 798
Förutbetald leasingavgift personbil	10	19
Summa	1 472	1 817

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 Utnyttjande av underskottsavdrag	-4 632	-1 822	-6 454
Totalt	-4 632	-535	-5 167

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

NOT 19. Lånestruktur och räntebindningstid

Långfristig skuld	Lånebelopp	Medelränta	Andel av lån
Ulricehamns kommun	295 484	3,76 %	100 %
Summa	295 484		

Bolagets samtliga lån är avtalade med Ulricehamns kommun.

Redovisning av koncernkredit

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 304 mnkr. Koncernkrediten per 2024-12-31 är 295 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 120 mnkr per 2024-12-31.

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 830 mnkr är 2,29 år. Kapitalbindningens löptid är inom ett år 175 mnkr samt inom fem år 350 mnkr.

NOT 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Förskottsinsbetalda hyror	6 506	5 820
Upplupna lönekostnader inkl. soc. avgifter	1 324	1 290
Övriga upplupna kostnader	1 196	2 260
Summa	9 026	9 370

NOT 21. Ställda pant

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

Eventualförbindelser

Bolaget har eventualförbindelser hos Fastigo på 216 tkr.

NOT 22. Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	115 393 828
Årets resultat	-1 941 169
Totalt	113 452 659

Styrelsen och Verkställande direktören föreslår bolagsstämman att av disponibla vinstmedel 113 452 659 kr dela ut 0 kr till ägaren och att balansera 113 452 659 kr i ny räkning.

Dag för färdigställande av årsredovisningen är 2025-02-19. Datum för underskrift 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

Bilagor:

Revisionsberättelse
Granskningsrapport

FLERÅRSÖVERSIKT 2024-2020

<i>Belopp i tkr</i>	2024	% av intäkt	2023	% av intäkt	2022	% av intäkt	2021	% av intäkt	2020	% av intäkt
Hyresintäkter	97 318		92 945		85 788		82 720		80 798	
Ekonomisk uthyrningsgrad		96,02%		96,42%		96,74%		96,56%		97,29%
Hyresbortfall	-3 876	3,98%	-3 329	3,58%	-2 797	3,26%	-2 844	3,44%	-2 189	2,71%
Underhåll	-19 789	20,33%	-20 135	21,66%	-16 662	19,42%	-16 249	19,64%	-16 138	19,97%
Reparation	-3 373	3,47%	-2 662	2,86%	-2 909	3,39%	-3 069	3,71%	-2 857	3,54%
Administration/fastigh.förv.	-23 499	24,15%	-23 762	25,57%	-21 662	25,25%	-20 016	24,20%	-19 114	23,66%
Uppvärmning	-9 774	10,04%	-9 401	10,11%	-9 006	10,50%	-8 428	10,19%	-7 307	9,04%
Taxebundna kostnader	-9 649	9,92%	-9 457	10,17%	-10 607	12,36%	-9 342	11,29%	-8 148	10,08%
Hyresgästföreningen	-168	0,17%	-156	0,17%	-155	0,18%	-179	0,22%	-158	0,19%
Fastighetsskatt	-1 633	1,68%	-1 837	1,98%	-1 479	1,72%	-1 444	1,75%	-1 484	1,84%
Räntekostnad	-11 433	11,75%	-7 087	7,63%	-3 154	3,68%	-1 510	1,83%	-2 304	2,85%
Avskrivningar	-13 006	13,36%	-12 441	13,39%	-10 833	12,63%	-10 408	12,58%	-11 645	14,41%
Nedskrivningar	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	-9 049	11,20%
Utrangering komponent	-3 415	3,51%	0	0,00%	-170	0,20%	-1 462	1,77%	-1 443	1,79%
Övriga kostnader	-2 837	2,92%	-3 140	3,38%	-2 754	3,21%	-3 131	3,79%	-3 390	4,20%
Övriga intäkter	3 728	-3,83%	4 340	-4,67%	3 000	-3,50%	10 189	-12,32%	14 808	-18,33%
Årets skatt	-535	0,55%	-518	0,56%	-1 790	2,09%	-1 649	1,99%	324	-0,40%
Årets resultat	-1 941		3 358		4 810		13 179		10 704	
Eget kapital	165 982		167 923		164 565		159 755		146 576	
Soliditet	34%		34%		31%		36 %		34 %	
Belåningsgrad	60,8%		61,9%		68,1%		58,8%		66,0%	
Skuldsättningsgrad	1,9		1,9		2,2		1,8		2,0	
Ränteteckningsgrad	0,9		1,5		3,1		10,8		5,5	
Avkastning	5,4%		4,8%		5,0 %		5,4 %		5,8 %	
Antal lägenheter	1 068		1 064		1 108		1 054		1 048	
Antal lokaler	60		61		63		61		62	
Förvaltd yta	76 419		76 406		79 567		76 025		75 894	
Antal årsanställda	23		23		23		23		23	



Storgatan 36 / Södra kyrkogatan 3, Sydafrika 8



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

- 22 -

Verifikat

Transaktion 09222115557539568798

Dokument

Stubo AB ÅR 2024-12-31

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-02-19 10:45:05 CET (+0100) av Åsa

Jacobsson (ÅJ)

Färdigställt 2025-03-03 14:40:27 CET (+0100)

Initierare

Åsa Jacobsson (ÅJ)

Stubo AB

asa.jacobsson@stubo.se

Signerare

Roland Karlsson (RK) roland.karlsson@ulricehamn.se Signerade 2025-02-20 06:54:41 CET (+0100)	Per-Ola Johansson (PJ) per-ola.johansson@fv.ulricehamn.se Signerade 2025-02-24 18:23:36 CET (+0100)
Leif Lemke (LL) leif.lemke@bb.se Signerade 2025-02-19 14:35:50 CET (+0100)	Bobo Holmgren (BH) bobo.holmgren@fv.ulricehamn.se Signerade 2025-02-24 19:17:05 CET (+0100)
Dario Mihajlovic (DM) dario.mihajlovic@fv.ulricehamn.se Signerade 2025-02-20 08:07:22 CET (+0100)	Christer Blomgren (CB) blomgren.christer@icloud.com Signerade 2025-02-19 14:39:27 CET (+0100)
Erica Waller (EW) erica.waller@stubo.se Signerade 2025-02-19 16:40:17 CET (+0100)	Helena Patrikson (HP) Ernst & Young AB helena.patrikson@se.ey.com Signerade 2025-03-03 14:40:27 CET (+0100)

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>

