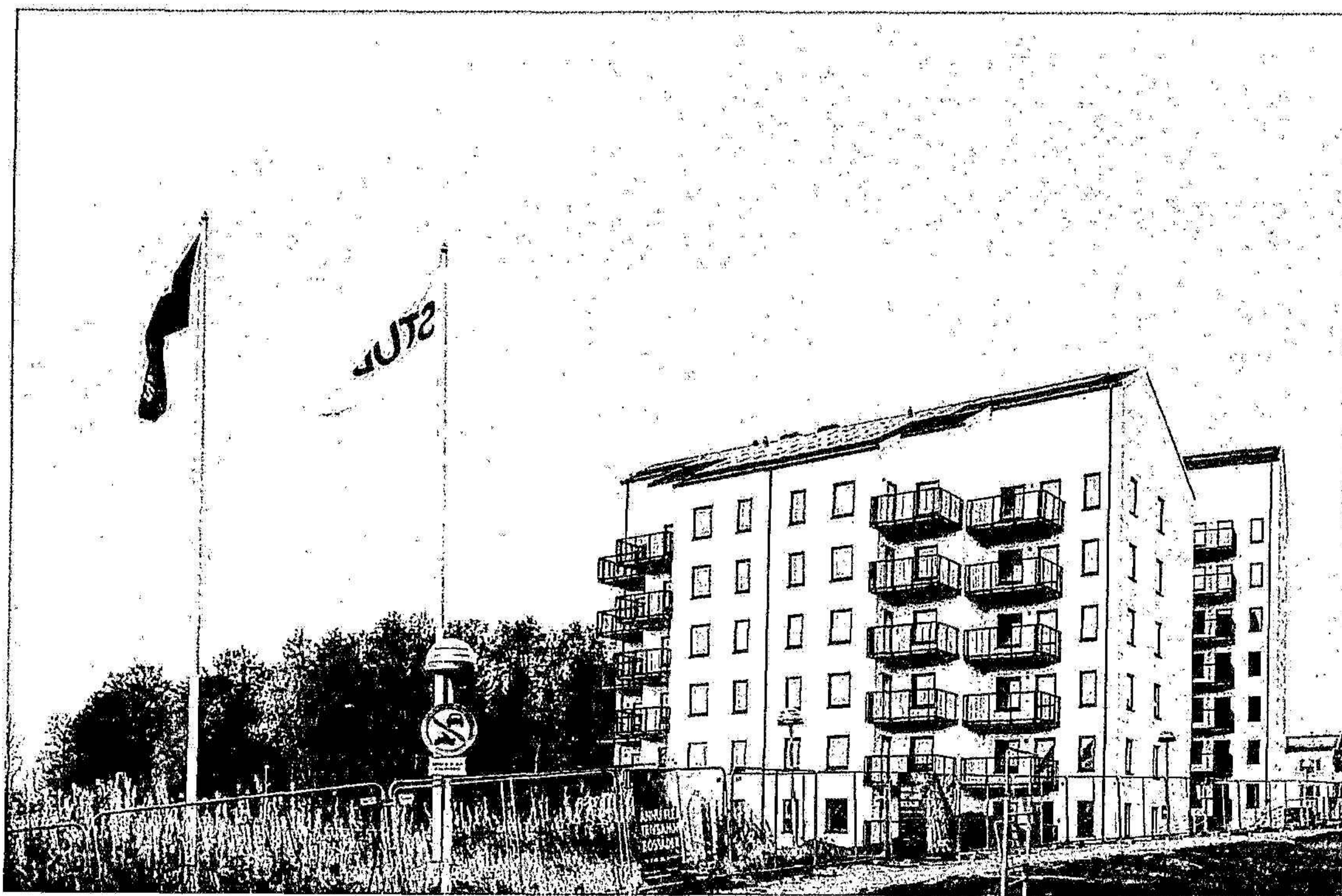


ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

STUBO

STUBO AB
ULRICEHAMN



Fastställelseintyg

Stubos nybyggnation på Parkrosgatan 4 och 6

Undertecknad styrelseledamot i Stubo AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 13 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ulricehamn 2023-05-26


Erica Waller

U



Parkosgatan 4 och 6 med inflyttning den 1 december 2022

STUBO

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

✓

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|-------|
| Innehållsförteckning | 2 |
| Förvaltningsberättelse | 3-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Förändring i eget kapital | 9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-20 |
| Namnunderskrifter | 20 |
| Revisionsberättelse och granskningsrapport | 21-24 |
| Fastighetsförteckning | 25-27 |
| Flerårsöversikt | 28 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för STUBO AB (org.nr. 556528-9054) får härmed avge årsredovisning för 2022, bolagets tjugosjätte verksamhetsår.

Ägare

STUBO AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs till 100 % av Ulricehamns Stadshus AB (org.nr. 556803-9175). Bolagsordning och ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige den 22 mars 2018 och fastställdes av årsstämman den 11 april 2018.

Styrelse

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

Dario Mihajlovic, ordf.
Leif Lemke, v ordf.
Niclas Sunding

Per-Ola Johansson
Gunnar Andersson

Auktoriserade revisorer

Helena Patrikson, ordinarie
Hans Gavin, suppleant

Lekmannarevisorer

Marianne Henningsson, ordinarie
Lars-Erik Josefson, suppleant

Ledningsgrupp

Erica Waller, VD
Björn-Ove Johansson, chef fastighetsskötsel

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

Organisationsanslutning

Stubo är medlem i Sveriges Allmännytta samt Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo. Dessutom är Stubo delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a. och Östra Kinds Elkraft ek för.

Förvaltning

Stubo bedriver sedan 1991 verksamheten i egen regi.

Lagen om kommunala bostadsaktiebolag

Lagen om kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft den 1 januari 2011. Lagen innebär bl.a. att företaget måste arbeta efter affärsmässiga principer och ska agera som övriga aktörer på marknaden.

Miljöcertifiering

Bolaget har ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt SS-EN ISO 14001 vad gäller förvaltning av bostäder och lokaler. Stubos miljöcertifikat löper fram till september 2025. Vi granskas årligen samt certifieras av Svensk Certifiering Norden AB.

Verksamhetsarbetet

En internkontrollplan och riskanalys, som är en del av bolagets verksamhetssystem, framläggs årligen inför styrelsen.

Årets verksamhet

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

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

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

Underhåll

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

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

Posten underhåll avser byte av ej väsentliga komponenter, vilka kostnadsförts och belastar därmed årets resultat.

Standardförbättringar

Standardförbättringar som avser byte av betydande komponenter samt nya komponenter har bokförts till totalt 0,7 mnkr. Standardförbättringarna som har utförts är byte av fönster och entrédörr om 0,7 mnkr på Stockrosvägen 7, Stockrosen 1.

Nybyggnation/ombyggnation

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

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har gjorts under året.

Pågående arbete

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

Hyresförhandling

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

Räntekostnader

Medelräntan för verksamhetsåret är 1,0 % (0,6 %). Den budgeterade medelräntan var 0,63 %. Kreditkostnaden uppgår till 0,4 % för kommunens borgensåtagande fr.o.m. den 1 januari 2017.

Förändrad redovisning av koncernkrediten

Från och med den 1 april 2020 samordnas kommunens och de kommunala bolagens likvida medel och betalningsflöden i ett gemensamt koncernkontosystem. Nyttjad koncernkredit under året uppgår i genomsnitt till 306 mnkr. Posterna "Kassa och bank" samt "Långfristiga skulder" redovisas netto från och med bokslutet 2020-12-31 under posten "Långfristiga skulder", "Skulder till Ulricehamns kommun".

Finanspolicy

Gällande finanspolicy antogs av Kommunfullmäktige 2020-02-27, § 13. Finanspolicyn anger ramar och riktlinjer för hur finansverksamheten i kommunen och bolagen inom kommunkoncernen ska bedrivas. Med finansverksamhet avses likviditetsförvaltning och finansiering.

Ekonomisk utveckling

Den ekonomiska utvecklingen för bolaget har varit stabil de senaste tjugofem åren med ett balanserat resultat på 107,2 mnkr 2022. Det egna kapitalet uppgår till 164,6 mnkr vilket innebär en soliditet på 31 %. Medelvärdet av soliditeten bland företag inom Sveriges allmännyttta år 2021 är 33 %, företagsstorlek 1 000-1 999 där STUBO ingår är soliditeten 24 %.

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

Ekonomisk förväntat utfall 2023

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

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

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

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

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

2023053109389

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

u

BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i tkr</i> | Not | 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 | 18 | 4 118 | 2 948 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till Ulricehamns kommun | 19 | 337 947 | 257 612 |
| Summa långfristiga skulder | | 337 947 | 257 612 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 7 127 | 7 312 |
| Skulder till koncernbolag | | 2 749 | 3 659 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 1 061 |
| Övriga skulder | | 1 053 | 1 166 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 11 038 | 10 918 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 967 | 24 116 |
| SUMMA SKULDER | | 359 914 | 281 728 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 528 597 | 426 320 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2023053109390

| 2021 | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat res. | Årets resultat |
|-------------------------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|
| Ingående balans 210101 | 2 500 | 50 029 | 83 343 | 10 704 |
| Resultatdisposition | | | 10 704 | -10 704 |
| Utdelning | | | 0 | |
| Årets resultat | | | | 13 179 |
| Utgående balans 211231 | 2 500 | 50 029 | 94 047 | 13 179 |

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

u

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm

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

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas (linjär avskrivning):

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

Fastighetsvärdering

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

Nedskrivning fastigheter

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

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

Inkomstskatter

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

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

Redovisning av intäkter

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

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

Leasing

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella.

Leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Koncernuppgifter

STUBO AB ingår i en koncern där moderbolaget Ulricehamns Stadshus AB (org.nr. 556803-9175) upprättar koncernredovisning. Av koncernens samt ägarna Ulricehamns kommuns totala inköp och försäljning mätt i kronor från andra företag inom koncernen tillhör inköpen 31 % av posten Driftkostnader samt försäljningen 17 % av posten Hyresintäkter och 5 % av posten Övriga intäkter.

Gemensamt koncernkontosystem

Från och med den 1 april 2020 samordnas kommunens och de kommunala bolagens likvida medel och betalningsflöden i ett gemensamt koncernkontosystem. Nyttjad koncernkredit under året för Stubo uppgår i genomsnitt till 306 mnkr. Koncernkrediten per 2022-12-31 är 338 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 77 mnkr per 2022-12-31.

Förändrad redovisning av koncernkrediten

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

NOT 1. Hyresintäkter

| | 2022 | 2021 |
|------------------|---------------|---------------|
| Bostäder | | |
| Totalhyra | 75 769 | 73 192 |
| Outhyrt | -1 305 | -1 145 |
| Rabatter | -139 | -96 |
| Nettohyra | 74 325 | 71 951 |
| Lokaler | | |
| Totalhyra | 7 162 | 6 726 |
| Outhyrt | -745 | -859 |
| Rabatter | -27 | -143 |
| Nettohyra | 6 390 | 5 724 |

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

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

NOT 2. Övriga förvaltningsintäkter

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

Posten "Avyttring inventarier och fastigheter" redovisas till nettoresultat.

NOT 3. Driftskostnader

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

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

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

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser skatterådgivning och övrig konsultation.

NOT 4. Underhållskostnader

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

NOT 5. Avskrivningar enligt plan

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

NOT 6. Nedskrivning

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

NOT 7. Personalkostnader

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

NOT 8. Resultat från finansiella anläggningstillgångar

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

NOT 9. Total skatt

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

Avstämning årets skattekostnad

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

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

NOT 10. Byggnader och mark

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

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

NOT 11. Inventarier

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

Inventarier som avyttrats under året är ett fordon.

NOT 12. Pågående byggnationer

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

Posten nybyggnation avser bl.a. detaljplanearbete på Stockrosen 1 etapp två och Karlslätt samt posten ombyggnation avser bl.a. ombyggnation av lokal till fyra lägenheter på Sydafrika 8.

NOT 13. Aktier och andelar

| Företag | Antal | Bokfört värde |
|--------------------------|-------|---------------|
| Aktier sv dotterföretag | 1 | 50 |
| Summa | | 50 |
| Företag | Antal | Bokfört värde |
| Bostadsrätter Riksbyggen | 1 | 12 |
| HBV | 1 | 91 |
| Östra Kinds Elkraft | 456 | 23 |
| Swedbank | 1 000 | 66 |
| Summa | | 192 |

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

Not 14. Övriga fordringar

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

NOT 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

NOT 16. Kassa och bank

Posterna "Kassa och bank" samt "Långfristiga skulder" redovisas netto från och med bokslutet 2020-12-31 under posten "Långfristiga skulder", "Skulder till Ulricehamns kommun".

NOT 17. Eget kapital

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

NOT 18. Uppskjuten skatteskuld

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

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad.

NOT 19. Lånestruktur och räntebindningstid

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

Bolagets samtliga lån är avtalade med Ulricehamns kommun.

Förändrad redovisning av koncernkrediten

Från och med den 1 april 2020 samordnas kommunens och de kommunala bolagens likvida medel och betalningsflöden i ett gemensamt koncernkontosystem. Nyttjad koncernkredit under året för Stubo uppgår i genomsnitt till 306 mnkr. Koncernkrediten per 2022-12-31 är 338 mnkr. Den beviljade finansieringsramen är 415 mnkr vilket innebär en outnyttjad kredit på 77 mnkr per 2022-12-31.

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

Den genomsnittliga kapitalbindning för kommunens totala låneskuld om 525 mnkr är 1,3 år. Kapitalbindningens löptid är inom ett år 260 mnkr samt inom fem år 265 mnkr.

NOT 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

NOT 21. Ställda panter

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

Eventualförbindelser

Bolaget har eventualförbindelser hos Fastigo på 180 tkr.

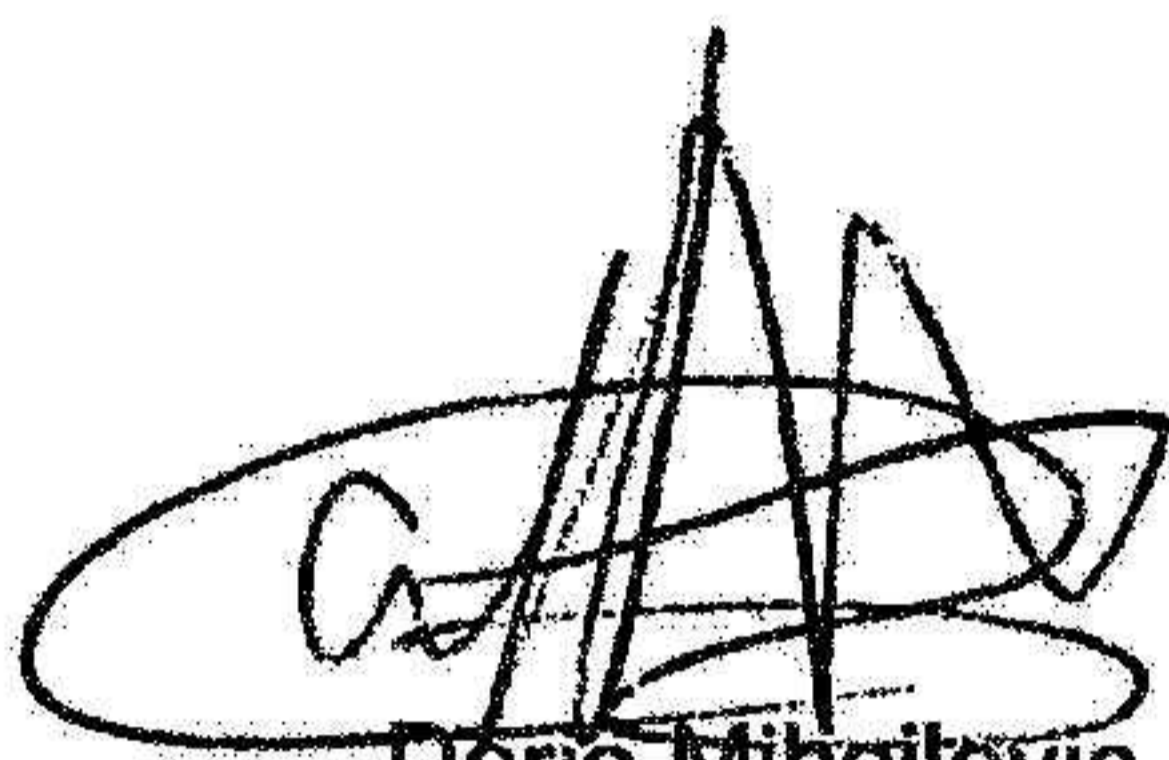
NOT 22. Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

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

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

Ulricehamn den 22 februari 2023



Dario Mihajlovic
Ordförande



Leif Lemke
Styrelseledamot



Per-Ola Johansson
Styrelseledamot



Niclas Sunding
Styrelseledamot



Erica Waller
Verkställande direktör



Gunnar Andersson
Styrelseledamot

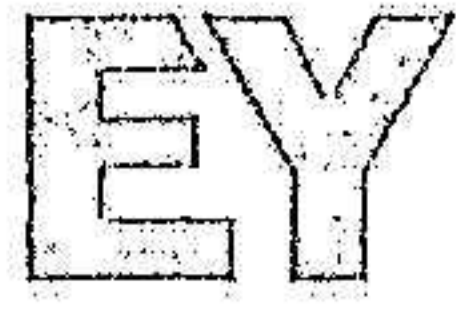
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 1 mars 2023.

Ernst & Young AB



Helena Patrikson

Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023053109396

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STUBO Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till STUBO Aktiebolag enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Risken 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av STUBO Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till STUBO Aktiebolag enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 1 mars 2023

Helena Patrikson
Auktoriserad revisor

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

Granskningsrapport för år 2022 enligt 10 kap. aktiebolagslagen

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

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

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

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

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

Resultatet av granskningen visar bland annat att:

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

Bedömning

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

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

Ulricehamn 2023-02-20

Marianne Henningsson

Marianne Henningsson av kommunfullmäktige i Ulricehamns kommun utsedd
lekmannarevisor

sid 2 av 2

u

FASTIGHETER

| Fastigheter 2022 | Ansk./ Värde | Antal | Antal | Bostad | Lokal | Total | Tax. | Ansk. | Bokfört |
|-----------------------|-----------------|-------|---------|--------|-------|-------|--------|--------|---------|
| Belopp i tkr | år | Lgh | lokaler | Yta | Yta | Yta | värde | värde | Värde |
| Bäckryd 2 | 1992 | 22 | 2 | 1 560 | 133 | 1 693 | 19 142 | 12 949 | 8 553 |
| Kvarnryd 3 | 1991 | 54 | 4 | 2 842 | 344 | 3 186 | 36 181 | 27 098 | 16 447 |
| Kvarnryd 4 | 1973 | 51 | 4 | 2 991 | 274 | 3 265 | 37 386 | 31 492 | 23 145 |
| Bergryd 9 | 1989 | 28 | 4 | 1 831 | 143 | 1 974 | 20 312 | 6 999 | 4 710 |
| Sydafrika 8 | 1962,1969 | 44 | 2 | 2 917 | 292 | 3 209 | 32 514 | 16 618 | 10 513 |
| Öresten 1,2 | 1968, 1967 | 52 | | 3 397 | | 3 397 | 35 534 | 12 457 | 8 143 |
| Öresten 3, Opensten 1 | 1966, 1978 | 50 | 1 | 3 227 | 67 | 3 294 | 33 764 | 18 691 | 12 505 |
| Vätersholm 1 | 2011 | 31 | 4 | 2 303 | 142 | 2 445 | 36 500 | 45 992 | 34 852 |
| Vätersholm 2 | 1965(1997) | 30 | 2 | 2 223 | 87 | 2 310 | 23 000 | 12 940 | 8 503 |
| Karlslätt 5,2 | 1971, 1973 | 33 | 1 | 2 224 | 21 | 2 245 | 24 200 | 9 230 | 5 675 |
| Karlslätt 4,3 | 1972, 1972 | 58 | | 3 292 | | 3 292 | 35 800 | 12 270 | 8 241 |
| Karlslätt 9,6 | 1974, 1974 | 33 | 2 | 2 243 | 108 | 2 351 | 24 400 | 6 755 | 4 412 |
| Karlslätt 8,7 | 1975, 1976 | 39 | 1 | 2 875 | 57 | 2 932 | 30 400 | 8 821 | 5 775 |
| Karlslätt 1 (garage) | 1980 | | | | | | 881 | 3 701 | 1 505 |
| Stockrosen 1 | 1980, 1992 | 119 | 6 | 7 641 | 771 | 8 412 | 93 696 | 83 795 | 53 747 |
| Stockrosen 1* | 1998 | 60 | 1 | 2 023 | 2 550 | 4 573 | 0 | 38 096 | 27 133 |
| Stockrosen 1* | 2022 | 54 | 2 | 3 419 | 97 | 3 516 | 28 600 | 87 749 | 87 599 |
| Hagtornet 1 | 2010, 2018 | 32 | | 2 140 | | 2 140 | 36 236 | 48 863 | 41 006 |
| Skogslönnen 1 | 2015 | 32 | | 2 117 | | 2 117 | 39 892 | 46 243 | 39 442 |
| Duvan 8 | 2006 | 5 | | 518 | | 518 | 6 995 | 10 757 | 7 611 |

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

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

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

2023053109399

u

FLERÅRSÖVERSIKT 2022-2018

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

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

**Stubos avkastningskrav fastställdes vid årsstämman 2016. Från och med verksamhetsåret 2020 ska utrangeringar exkluderas rörelseresultatet enligt beslut vid Ulricehamns Stadshus AB koncernledningsmöte december 2019. Utrangeringar ska därmed behandlas som en av- och nedskrivning.

Bolaget ska över tid generera en avkastning om fem procent på fastighetsinnehavets marknadsvärde. Avkastningskravet om fem procent beräknas enligt följande: Årets rörelseresultat exklusive utrangeringar, avskrivning- och nedskrivningskostnader i relation till det genomsnittliga marknadsvärdet under perioden. Marknadsvärdet är det samma som bokförda värdet på fastighetsinnehavet.

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

2025053109400

h
