

Årsredovisning 2022

Fastställelseintyg

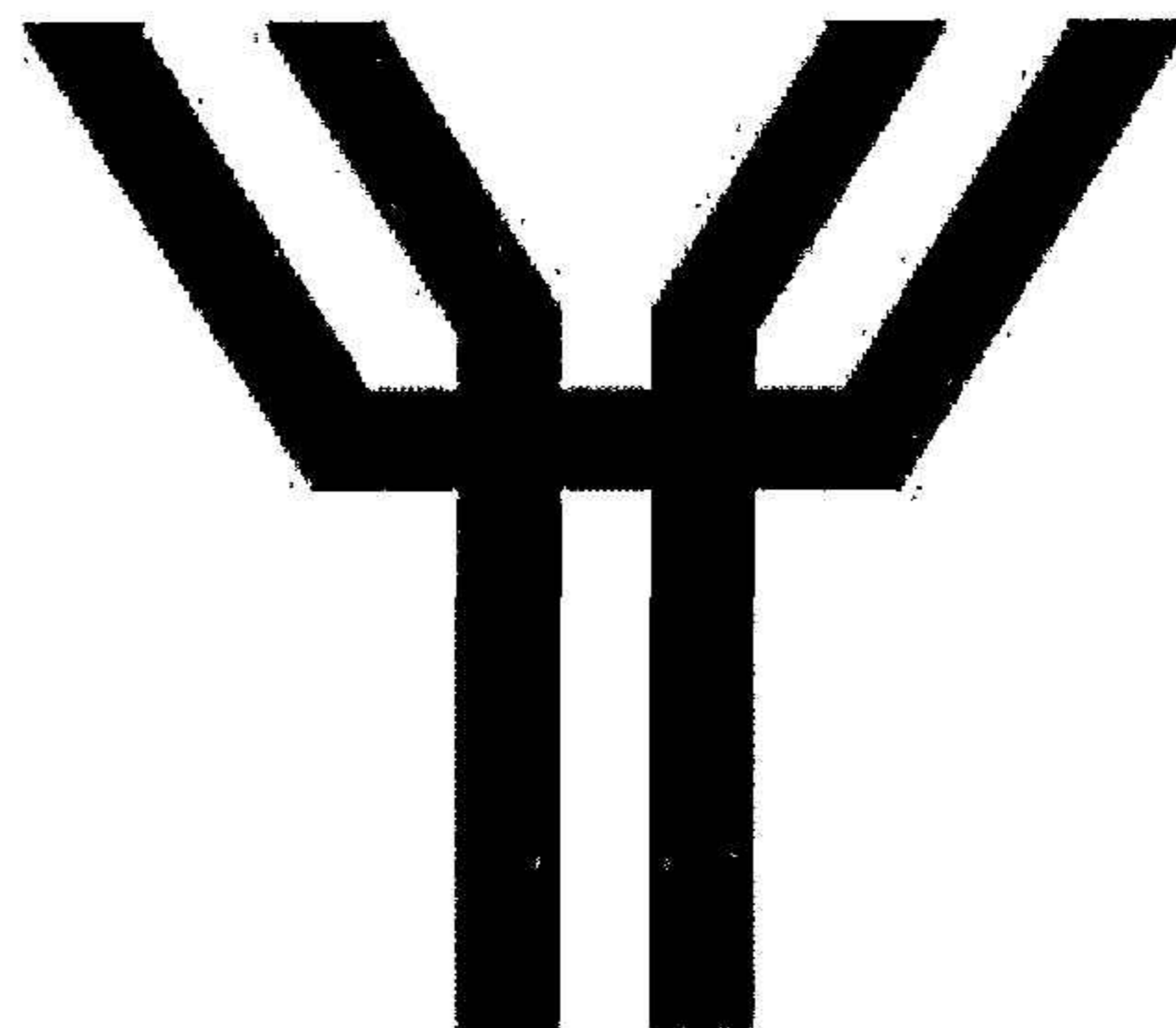
Undertecknad verkställande direktör i AB Ystadbostäder intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas; att de disponibla vinstmedlen på 158 611 301,39 kr balanseras i ny räkning.

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

Ystad 2023-07-20



Jimmie Persson
VD



Ystadbostäder

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1
RESULTATRÄKNING	5
BALANSRÄKNING	6
KASSAFLÖDESANALYS	8
NOTER OCH KOMMENTARER	9
STYRELSENS UNDERSKRIFT	13
REVISIONSBERÄTTELSE	16
GRANSKNINGSRAPPORT	19
EKONOMISKA FASTIGHETSUPPGIFTER	20
UTHYRNINGSOBJEKT	21

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

556073-8857 AB YSTADBOSTÄDER

2023072613463

Bolagsstyrelsen och verkställande direktören för AB Ystad-bostäder, med säte i Ystad, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

KONCERN

AB Ystadbostäder ingår i en koncern som ägs av Ystads kommun och moderbolaget är Ytornet AB med organisationsnummer 556670-9811.

STYRELSE

Bolagsstyrelsen, som är utsedd av kommunfullmäktige i Ystad, har under året varit:

Ingemar Andersson (*ordförande*), Lars Wollin (*vice ordförande*) (t.o.m. 2022-12-08), Nils-Evert Erlandsson, Niklas Gran, Thomas Heinrich, Karin Olsson Lindström (t.o.m. 2022-01-20), Lars Lindahl (fr.o.m. 2022-02-17) och Anders Mårtensson.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör har under året varit: Jimmie Persson.

ADMINISTRATION

Förutom bolagsordningen har ägardirektiv respektive styr- och ledningsdokument, utfärdade av Ystads kommun, legat till grund för styrelsens arbete. Därtill finns en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter och VD, två i förening. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

REVISORER

Revisorer och revisorsersättare utses av bolagsstämman och har under året varit: auktoriserade revisor Thomas Hallberg med suppleant Daniel Lantz.

Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige och har under året varit: Gunilla Björklund och Anders Karlgren (t.o.m. 2022-08-18).

ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är anslutet till bransch- och intresseorganisationen Sveriges Allmännyttan och till Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, Fastigo. Dessutom är bolaget medlem i andelsföreningen Skånehem och i inköpsföreningen HBV.

FÖRVALTADE FASTIGHETER

Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 1 376 st bostäder, 61 st lokaler, 379 st garage- och 617 st bilplatser. Ägda och förvaltade fastigheter redovisas i tabell på sidan 20-21.

Omflyttningen har under året uppgått till 12,0 procent (14,9 procent 2021).

HYRESFÖRHANDLINGAR

Bostadshyrorna höjdes med 2,5 % fr.o.m. 1 juli 2022.

INVESTERINGAR

Årets nettoinvesteringar uppgår till totalt 6 042 tkr, fördelat enligt följande:

Nybyggnadsprojekt	15 153 tkr
Ombyggnadsprojekt	1 420 tkr
Fastighetsförsäljningar	-19 980 tkr
Aktiverat underhåll	9 321 tkr
Maskiner och inventarier	154 tkr
Finansiella tillgångar (återbäring HBV)	-26 tkr
	<hr/>
	6 042 tkr

FASTIGHETSVÄRDERING

Vid årsskiftet genomfördes en individuell värdering av fastigheterna. Värderingen har gjorts med stöd av en kassaflödesmodell. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer samt schabloniserade drifts- och underhållskostnader.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde vid värderingstillfället bedömdes till ca 1,7 miljarder kronor.

TAXERINGSVÄRDEN

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärden per 2022-12-31 uppgår till 1 356 501 tkr, varav byggnader 1 024 302 tkr och mark 332 199 tkr.

FÖRSÄKRINGSVÄRDEN

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp.

MILJÖ/HÅLLBARHET

Folkhälsomål

Jämlika möjligheter till delaktighet, inflytande och mänskliga rättigheter.

Ystadbostäders bostadskö har inskrivet i sin uthyrningspolicy att alla ska behandlas lika i bostadskön. Alla inkomster betraktas som inkomst men den måste vara tillräcklig för att kunna hyra den lägenhet som man valt. Kösystemet är digitaliserat men saknar någon sökande tillgång till dator så hanteras ansökan manuellt. Alla hyresgäster får en nöjd kundenkät en gång varje år för att kunna ge sin åsikt om hur de tycker att boendet och hyresvärden fungerar, det finns också möjlighet att skriva fria kommentarer. Enkätsvaren behandlas varje vecka och de kunder som valt att lämna sina kontaktuppgifter får personliga svar på sina frågor, idéer eller synpunkter.

Ystadbostäder har antagit Huskurages uppmaning att jobba mot våld i hemmen därför har vi i alla vår trapphusinformation om hur man som granne kan göra om man misstänker våld i hemmiljön. Vi har valt att kalla det "våga knacka på" där finns det några tips och kontaktvägar hur en hyresgäst kan hjälpa till på olika sätt. Boskola för nya hyresgäster är ett pågående arbete sedan flera år tillbaka som intensifierade vid invandringen 2015–2016. Avsikten är att Boskolan ska utvecklas efter pandemin till att bli en hållbarhetsskola för alla som flyttar in.

Under sommaren bjöd bolaget in till allsång på bostadsgårdar för att stimulera våra hyresgäster i en svår tid när man inte kunde träffas. En orkester med allsångsledare spelade och sjöng med hyresgäster, gammal som ung. Det som tidigare startade som ett integrationsprojekt 2018 "Sommarlov i Fridhem" är numera ett stadigt inslag i vårt arbete med att stimulera våra hyresgäster att träffas under ordnade förhållande och prova en mängd aktiviteter. KFUM och Rädda Barnen i Ystad sätter tillsammans med flera olika sport och idrottsklubbar ihop ett aktivitetspaket för barn och familjer under 8 sommarkvällar. Hyresgästföreningen kompletterar med aktiviteter för äldre.

Jämställda villkor genom hela livet.

På Ystadbostäders bostadsgårdar finns möjlighet för alla hyresgäster att använda gårdsmiljöerna. Vi har under åren anlagt en mängd odlingslådor till våra hyresgäster för fastighetsnära stadsodling. Detta har fallit väl ut och efterfrågan var så stor att pallkragar tog slut på byggvaruhuset i staden. I den mån vi kan anvisa plats kommer vi fortsätta erbjuda våra hyresgäster pallkragar till odling. För de som får en varaktig sjukdom och inte längre kan ta sig in och ut ur sin bostad ex pga. trappor har vi möjlighet att ge förtur till annan bostad ex på bottenvåning eller till hus med hiss.

Stärka hälsofrämjande och förebyggande arbete för att utjämna skillnader.

Arbetet med att våra hus och lägenheter ska ha bra luftkvalitet och vara fria från kemikalier, mögel, radon, asbest mm pågår ständigt.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll är fastighetsägarens ansvar och ska utföras vart 6 år för lägenheter. Radonmätningar görs regelbundet för att se om vi behöver komplettera ventilationen i något hus. Mögel och fukt åtgärdas vi så fort vi får reda på att det kan finnas i en bostad, mätningar görs och åtgärder initieras. Asbest inventeras vid behov ex. inför en renovering.

Under våren har vi genomfört en kampanj där inriktningen varit Biologisk mångfald där våra hyresgäster fått möjlighet att bygga ett enkelt insektshotell till sin balkong eller uteplats.

Under hösten har fokus legat på återvinning av matavfall där vi informerat våra hyresgäster om tips hur man enkelt återvinner sitt matavfall och vikten av vårt bidrag till matens kretslopp.

Trygga och attraktiva miljöer som ger möjlighet till möte mellan människor.

På Ystadbostäders bostadsgårdar har nästan alla hyresgäster möjlighet till att mötas. Om vi får in förslag från boende på förbättringar eller förändringar så brukar vi kunna tillmötesgå det. Ofta handlar det om att sätta ut fler sittplatser eller grillplatser.

Vad gäller trygghet så jobbar bolaget med belysning och beskärning av buskage för att skapa miljöer där det är transparenta gårdar.

Allsång på gårdar är också ett sätt att skapa möten. Sommarlov i Fridhem är ett annat sätt att skapa möten. I vår kundtidning "insidan" ger vi tips till våra hyresgäster hur de kan träffas och använda gårdarna särskilt nu under pandemin. Det kan handla om grillning eller enkla tävlingar och liknande.

Miljöprogram – hållbarhetsboksutVattenmiljö i balans.

För att bidra till bra vattenmiljöer jobbar bolaget i nyproduktion med lokalt omhändertagande av vatten. Vi har också valt att bygga enligt Miljöbyggnad Silver.

Presterar en byggnad en bra bit över de satta värdena så kan den nå upp till Silver. De flesta som väljer att certifiera med Miljöbyggnad har Silver som mål för sina byggnader – det är en tydlig markering att byggbolaget eller fastighetsägaren är engagerad i miljöfrågor och tänker på dig som ska vistas i byggnaden.

Här krävs det mer av byggnaden än att bara följa lagkrav – bland annat måste solskyddet, ljudmiljön och ventilationen vara mycket bättre.

Grönytorna sköts med minsta möjliga miljöpåverkan men med varlig hand för att behålla den mångfald som finns. Ett flertal parkeringsplatser har anlagts med genomsläpplig sten så att vi ska klara skyfall.

Hållbart utnyttjande av markresurser.

Ystadbostäder har satt som mål att inte bygga på jordbruksmark. All byggnation ska ske genom förtätning. Förvaltningen av våra grönytor är viktiga för bolaget och inte minst för hyresgästerna. De gröna andningshål som våra bostadsgårdar är sköts på ett hållbart sätt.

Rik natur och kulturmiljö.

Över 30% av Ystadbostäders bestånd är kulturhus och med dessa kulturhus följer också kulturgårdar. För att göra dessa gårdar och hus ännu tydligare har vi skyltat upp husen med deras historiska bakgrund. På vår hemsida finns också en del historier om husen sk. storytelling för den som är mer intresserad.

Sedan några år tillbaka håller Ystadbostäder i Ystad trädgårdstads markutveckling. De bolag som köper tomter där har långtgående krav på sig att fylla en mängd miljöåtgärder för att få bygglov. De gröna punkterna är framtagna för att bevara miljön i den fd plantskolan som en grön stadsdel. Området är planerat så att det ska stimulera till att transportera sig med cykel i stället för bil.

Giffri miljö.

All uppvärmning i Ystadbostäders hus sker genom fjärrvärme och i Ystad är vi stolta över att fjärrvärmerna är i princip fossilfri.

Bolaget har anslutit sig till Allmännyttans "Klimatinitiativ". Allmännyttans klimatinitiativ är ett gemensamt utrop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktiv erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera och peppa varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

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

Klimatinitiativet fungerar på samma sätt som Parisavtalet: alla företag som deltar kan också sätta egna mål, som redovisas öppet och transparent inom initiativet. Resultaten summeras och ambitionen är att alla deltagande företag sedan tillsammans ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål.

Ystadbostäder har valt att jobba med klimatsmart boende. I det ligger många möjligheter inte bara tekniska installationer i lägenheterna och husen utan även hur vi kan påverka hyresgästerna till ett mer cirkulärt boende. Genom marknadsföring och kampanjer har vi startat ett arbete som kommer att följas upp under flera år med ett antal olika åtgärder.

Ett stort område är sopsorteringen och våra avfallsstationer i den mån det finns plats på våra gårdar sätter vi in så många fraktioner det går. Textilåtervinning finns på några platser men planen är att det ska finnas på fler ställen. I de många upphandlingar som görs på bolaget ställs miljökrav på tex fossilfria transporter, återvinning av material och liknande, bla lägger vi bara ftalofria golv hos våra hyresgäster.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2019	2020	2021	2022
Intäkter (tkr)	108 005	110 581	113 987	120 724	128 975
Balansomslutning (tkr)	795 055	884 379	881 833	898 430	930 862
Årets resultat (tkr)	300	634	1 400	-2 510	9 148
Soliditet (procent)	19,5	18,3	19,7	20,9	21,9
Antal lägenheter (st)	1 303	1 307	1 373	1 376	1 376
Hyra bostäder per kvm/år (kr)	1 080	1 091	1 135	1 155	1 187

KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående tabell åskådliggörs hur bolagets resultat påverkas vid förändring av värdet på vissa nyckelfaktorer.

Nyckelfaktor		Förändring		Resultatpåverkan
Hysesförändring bostäder	+/-	1 procentenhet	+/-	1 070 tkr
Förändring vakansgrad	+/-	1 procentenhet	+/-	1 070 tkr
Förändring driftskostnad	+/-	10 kr/kvm	+/-	971 tkr
Genomsnittlig låneränta *	+/-	1 procentenhet	+/-	6 790 tkr

* Effekten av förändrad räntenivå är schabloniserad och omfattar hela lånestocken. I verkligheten uppstår effekten av sådan förändring successivt när låneavtalen löper ut, förutom beträffande låneavtal med rörlig ränta där effekten uppstår direkt.

VERKSAMHET

Organisationsutveckling:

Bolaget har påbörjat en organisationsutveckling med mer riktat fokus på energi, hållbarhet och långsiktig förvaltning. Detta arbete kommer pågå under en längre period och kommer att utveckla både bolag och personal. Bolaget jobbar aktivt med aktiviteter kopplat till bolagets affärsplan som stakar ut riktningen för bolaget fram till 2024.

Nya kontorslokaler:

Arbetet med att hitta nya kontorslokaler pågår och är en viktig parameter för att bolaget ska kunna vara en attraktiv arbetsgivare med god arbetsmiljö. Nya kontorslokaler kommer också att öka bo inflyttandet för bolagets hyresgäster. Möjligheten att få ett professionellt bemötande beroende på ärendets karaktär och möjligheterna att påverka sin boende standard genom visning av möjliga tillvalsmöjligheter kommer möjliggöras på ett helt annat sätt än idag.

Systematisk hyressättning:

Bolaget arbetar tillsammans med privata hyresvärdar i Ystad och hyresgästföreningen om en framtida hyressättningsmodell. Denna modell är en del av regeringens trepartsöverenskommelse med Sveriges allmännytt, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Syftet med modellen är att lägenhetshyran ska spegla standard, läge och tillvalsmöjligheter.

Digitalisering:

Planerad utveckling av ytterligare tjänster både inom verksamheten och ut mot kunderna i form av AI. Utveckling av bolagets affärssystem med analysprogram och underhållsplanering kommer prioriteras under kommande år. Klimatsmart boende går in i nästa fas med fokus på biologisk mångfald och avfallssortering.

BYGG- OCH UTVECKLINGSPROJEKT

När de gäller Abrahamsfält 1 har bolaget påbörjat analys och omvärldsbevakning för att säkerställa lämplig byggstart för nya bostäder på denna fastighet. Totalt rör detta sig om ca 60 nya lägenheter.

Projekt Mispeln 1 & 2 ligger i samverkansavtal med NCC. Bolaget jobbar aktivt med att projektera fram ett nytt vårdboende med tillhörande trygghetslägenheter inom fastigheterna Mispeln 1 & 2.

Vidare har bolaget startat ombyggnad av fastighet Torna 2 som ska bli LSS-boende. Uppdraget sker åt social- och omsorgsförvaltningen.

Entreprenadarbetena är pågående och planerad inflytt är under hösten 2023.

Bolaget har under året avyttrat Kokollen 1 & 2 och skrivit ett markanvisningsavtal gällande Mammutträdet 1.

När det gäller samtliga planerade och pågående byggprojekt så påverkas bolaget kraftigt av de stigande byggkostnaderna. Byggbprisindex har under 2022 ökat med 15,6%.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ystadbostäder har påbörjat en omställningsresa till ett mer långsiktigt förvaltande. Denna omställning innebär ett mer aktivt arbete med att utveckla det befintliga beståndet och jobba aktivt med energi- och hållbarhetsåtgärder.

Bolaget kommer fortsätta utveckla arbetet med det långsiktiga underhållet i beståndet och jobba mer förebyggande framöver och säkerställa fastigheternas långsiktiga värdeutveckling och bevarandevärde. Investeringar som kommer att krävas för denna omställning kommer i första hand att finansieras från det egna kapitalet då upplåningsmöjligheter är väldigt begränsade. Bolaget kommer att behöva optimera sitt driftnetto för att möta framtida utmaningar och bolaget har som målsättning att förbättra överskottsgraden med 1% per år framöver.

Ystadbostäder ska fortsätta anpassa och utveckla befintliga lägenheter genom boinflyttande och aktivt jobba med efterfrågade standardförbättringar. Denna utveckling kommer vara viktig för bolaget för att kunna erbjuda olika kategorier av sökande möjligheter att finna ett långsiktigt boende i bolaget.

Under de kommande åren kommer även bolaget att fortsätta arbetet med att införa systematisk hyressättning för beståndet. Denna hyressättning innebär att hyresgästerna får en mer anpassad hyra efter standard och läge i kommunen vilket kommer gynna både bolag och hyresgäst. Bolaget kommer fortsätta att vara aktiva i framtida detaljplaner och balansera bostadsmarknaden över tid genom att erbjuda nya bostäder i olika upplåtelseformer utefter efterfrågan på marknaden och möjliga finansieringsmöjligheter för bolaget. Bolaget har fått beviljat av ägaren att uppföra nytt vårdboende med tillhörande flerfamiljshus inom projekt Trädgårdsstaden där bolaget idag äger 3 fastigheter. Detta skulle innebära att bolaget över en längre tidshorisont utvecklar totalt ca 130 nya lägenheter. Finansiering av dessa projekt är planerade genom en delfinansiering vilket innebär att pengar tas från egenkapital och nyupplåning.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	20 200	24 982	142 729	187 911
Erhållet aktie- ägartillskott			6 734	6 734
Årets resultat			9 148	9 148
Belopp vid årets utgång	20 200	24 982	158 611	203 793

Enligt beslut vid den ordinarie bolagsstämman 2022-04-12 har balanserat resultat på 145 239 tkr och 2021 års resultat på -2 510 tkr balanserats i ny räkning på totalt 142 729 tkr.

EKONOMI

Aktiekapitalet består av 20 200 st aktier med kvotvärde 1 000 kr. Samtliga aktier ägs av Ytornet AB. Resultatet av bolagets verksamhet och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av resultat- och balansräkningarna med efterföljande noter.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat vid årets ingång	142 729 602,31 kr
Erhållet aktieägartillskott	6 734 000,00 kr
Årets resultat	9 147 699,08 kr
	<u>158 611 301,39 kr</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

i ny räkning balanseras	158 611 301,39 kr
	<u>158 611 301,39 kr</u>

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 8 481 000 kr har lämnats till Ytornet AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats med 8 481 000 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 1 747 000 kr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar, då motsvarande belopp, med beaktande av skatteeffekten, erhållits som aktieägartillskott. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

2023072613466

RESULTATRÄKNING

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 2022

Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer

2023072613467

Belopp angivna i tkr	Not	2022	2021
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	1	122 185	118 582
Övriga rörelseintäkter	2	6 790	2 142
		128 975	120 724
RÖRELSENS KOSTNADER			
Förvaltningskostnader	3	-63 064	-54 490
Externa kostnader	4	-7 405	-8 198
Personalkostnader	5	-12 451	-12 640
Avskrivningar och övriga rörelsekostnader	6	-21 843	-21 087
		-104 763	-96 415
RÖRELSERESULTAT	7	24 212	24 309
Finansiella intäkter	8	409	62
Finansiella kostnader	9	-6 115	-5 132
		-5 706	-5 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		18 506	19 239
Bokslutsdispositioner	10	-8 481	-20 806
Skatt på årets resultat	11	-877	-943
ÅRETS RESULTAT		9 148	-2 510

BALANSRÄKNING

PER DEN 31/12 2022

Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer

2023072613468

Belopp angivna i tkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Färdigställda byggnader	12	748 743	762 232
Tomtmark	13	42 396	42 396
Markanläggningar	14	12 479	11 174
Pågående byggnadsprojekt	15	49 479	47 217
Maskiner och inventarier	16	180	99
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	155	181
Uppskjuten skattefordran	18	134	165
Andra långfristiga fordringar	19	1 223	1 223
Summa anläggningstillgångar		854 789	864 687
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	20	533	198
Fordringar hos koncernföretag	21	61	3 288
Övriga kortfristiga fordringar	22	2 016	2 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 360	1 334
Likvida medel			
Koncernvalutakonto	24	70 097	26 869
Kassa och bank	25	6	6
Summa omsättningstillgångar		76 073	33 743
SUMMA TILLGÅNGAR		930 862	898 430

2023072613469

Belopp angivna i tkr	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (20 200 st á 1 000 kr)		20 200	20 200
Reservfond		24 982	24 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		149 463	145 239
Årets resultat		9 148	-2 510
Summa eget kapital		203 793	187 911
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	26	6 471	5 625
Summa avsättningar		6 471	5 625
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	27	679 000	679 000
Summa långfristiga skulder		679 000	679 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 491	7 880
Skulder till koncernföretag	28	7 534	7 134
Aktuella skatteskulder	29	36	81
Övriga kortfristiga skulder	30	2 258	513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	21 279	10 286
Summa kortfristiga skulder		41 598	25 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		930 862	898 430

KASSAFLÖDESANALYS

2023072613470

Belopp angivna i tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	24 212	24 309
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	21 218	20 989
Vinst/förlust försäljning av anläggningstillgångar	-5 309	98
	40 121	40 325
Erhållen ränta	409	62
Erlagd ränta	-6 115	-5 132
Betald inkomstskatt	-45	82
Justering för övriga ej likvidpåverkande poster	0	1 277
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	34 370	41 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) , minskning (+) kundfordringar	-335	79
Ökning (-) , minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	1 233	-3 319
Ökning (+) , minskning (-) leverantörsskulder	2 611	1 885
Ökning (+) , minskning (-) övriga kortfristiga skulder	13 138	-291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 017	40 039
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 068	-23 086
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	20 000	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-72	-81
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	98	119
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 042	-23 048
Finansieringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	-8 481	-20 806
Erhållna aktieägartillskott	6 734	16 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 747	-4 286
Årets kassaflöde	43 228	12 705
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	26 875	14 170
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	70 103	26 875
Likvida medel:		
Kassa och bank	6	6
Koncernvalutakonto	70 097	26 869
	70 103	26 875

NOTER OCH KOMMENTARER

TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för år 2022 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter som intjänats redovisas enligt följande: Hyresintäkter för bostäder, lokaler och övriga objekt redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter redovisas i den period de faktureras. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intresseföretags skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

VARULAGER

Företaget för inte någon lagerredovisning utan kostnadsför inköp av varor löpande.

PENSIONSPLANER

I bolaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelser. Bolagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

LEASING

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

STATLIGA STÖD

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas.

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Fastigheterna är uppdelade på följande komponenter:

- Mark (tomtmark)
- Markanläggningar (anordningar eller anläggningar, t.ex. vägar, parkeringsplatser eller planteringar)
- Stomme (stomme och grund samt stomkompletteringar och innerväggar)

- Tak (byggnadens yttertak)
- Fasad (byggnadens yttre väggbeklädnad, i de flesta fall tegel och puts, samt balkonger)
- Inre ytskikt (yttskikt på golv och innerväggar)
- Installationer (värme, vatten, ventilation, eventuell hiss, el samt styr- och övervakning)
- Övrigt (fönster och dörrar, vitvaror och tvättutrustning samt mindre betydande komponenter).

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:	20-100 år
- Stomme	80-100 år
- Tak	40 år
- Fasad	50 år
- Inre ytskikt	20 år
- Installationer	20-30 år
- Övrigt	30 år
Markanläggningar	25 år
Maskiner, inventarier, fordon	5 år

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

FORDRINGAR OCH SKULDER

Fordringar upptas till de belopp varmed de beräknas inflyta. Skulder upptas till nominella belopp. Interima poster upptas till beräknade belopp. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisning för koncernen som AB Ystadbosträder ingår i upprättas av moderbolaget Ytornet AB, 556670-9811.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Fastighetsvärdering

Vid årsskiftet genomfördes en individuell värdering av fastigheterna. Värderingen har gjorts med stöd av en kassaflödesmodell. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer samt schabloniserade drifts- och underhållskostnader. I samband med värderingen görs även en bedömning av eventuell nedskrivning av varje fastighet. Eftersom ingen fastighet visade på ett bokfört värde som överstiger framräknat marknadsvärde med mer än 1,0 mkr eller 10 procent av bokfört värde, har ingen nedskrivning gjorts. Någon uppskrivning har heller inte företagits.

Reservering för osäkra fordringar

På balansdagen har bedömning gjorts avseende osäkra hyres- och kundfordringar. Dessa fordringar har kostnadsförts som befarade hyres- och kundförluster, och belastar resultatet 2022 med totalt 694 tkr.

2023072613472

Not 1 Nettoomsättning

Tkr	2022	2021			
Hyresintäkter bostäder					
Bostadslägenheter	98 113	95 126			
Värmeavgifter, bostäder	7 409	8 260			
Hyresrabatter	-638	-661			
Outhyrda bostadslägenheter	-573	-620			
	<u>104 311</u>	<u>102 105</u>			
Hyresintäkter lokaler					
Lokaler	12 062	11 530			
Värmeavgifter, lokaler	214	211			
Hyresrabatter	-1	0			
Outhyrda lokaler	-567	-259			
	<u>11 708</u>	<u>11 482</u>			
Fördelning kontrakt					
Antal hyreskontrakt					
-bostäder	1 376	1 376			
-lokaler	61	61			
Ytfördelning, procent					
-bostäder	93%	93%			
-lokaler	7%	7%			
Genomsnittshyra (kr/kvm)					
-bostäder	1 187	1 155			
-lokaler	1 609	1 525			
Förfallostruktur lokalhyror, årshyra					
2023	2024	2025	2026	≥ 2027	Totalt
818	1 341	50	0	7 465	9 674
Övriga hyresintäkter					
Garage- och bilplatser	5 905	5 917			
Värmeavgifter, garage	2	2			
Hyresrabatter	-43	-42			
Outhyrda garage-, bilplatser	-844	-926			
Övriga hyresintäkter	22	44			
	<u>5 042</u>	<u>4 995</u>			
Ersättningar från hyresgäster					
Ersättning för skadegörelse	715	0			
Övr. ersättn. från hyresgäster	409	0			
	<u>1 124</u>	<u>0</u>			
Summa not 1	122 185	118 582			

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Tkr	2022	2021
Sidointäkter		
Hyresgästservice	0	650
Kraversättningar	4	10
Externt sålda tjänster	576	468
	<u>580</u>	<u>1 128</u>
Övriga rörelseintäkter		
Återvunna fordringar	24	20
Försäkringsersättningar	33	663
Vinst avyttring byggnad o mark	5 933	0
Övriga intäkter	220	331
	<u>6 210</u>	<u>1 014</u>
Summa not 2	6 790	2 142

Not 3 Förvaltningskostnader

Tkr	2022	2021
Löpande underhåll	-6 601	-5 096
Planerat lägenhetsunderhåll	-18 504	-11 288
Gemensamt underhåll	-1 912	-2 640
Fastighetsskötsel	-8 109	-8 732
Vattenförbrukning	-5 870	-5 504
Elförbrukning	-3 657	-2 423
Sophantering	-2 574	-2 297
Uppvärmning	-10 278	-11 047
Riskkostnader	-2 962	-2 943
Fastighetsskatt	-2 597	-2 520
	<u>-63 064</u>	<u>-54 490</u>

Not 4 Externa kostnader

Tkr	2022	2021
Övriga externa kostnader	-7 405	-8 198
- varav revision Ernst & Young	-161	-185
- varav kostnadsförda leasingavgifter	-267	-272
	<u>-7 405</u>	<u>-8 198</u>

Not 5 Personalkostnader

Tkr	2022	2021
Löner kollektivanställda	-2 136	-2 448
Löner tjänstemän	-5 414	-4 944
Styrelse- & förrättningsarvoden	-157	0
Soc avg, pensioner, uttagsskatt	-4 100	-4 799
Utbildning, sjuk- och hälsovård	-275	-268
Övriga personalkostnader	-369	-181
	<u>-12 451</u>	<u>-12 640</u>
Medeltal årsanställda		
Kvinnor	4,9	4,4
Män	9,9	10,1
	<u>14,8</u>	<u>14,5</u>
Heltidsanställda per 31/12		
Kvinnor	4	3
Män	11	10
	<u>15</u>	<u>13</u>
Deltidsanställda per 31/12		
Kvinnor	2	2
Män	0	0
	<u>2</u>	<u>2</u>
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD	-1 124	-1 115
Övriga anställda	-6 583	-6 447
	<u>-7 707</u>	<u>-7 562</u>
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och VD	-134	-201
Pensionskostnader för övriga anställda	-915	-1 371
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	-2 594	-2 370
	<u>-3 643</u>	<u>-3 942</u>
Anställningsavtal VD		
Vid uppsägning från företagens sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner		
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0%	14%
Andel män i styrelsen	100%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75%	100%
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro	16%	7%
- varav andel 60 dagar eller mer	62%	74%
Sjukfrånvaro per grupp		
- män	15%	4%
- kvinnor	16%	12%
- 30-49 år	22%	17%
- 50 år och äldre	14%	4%

Not 6 Avskrivningar och övriga rörelsekostnader

Tkr	2022	2021
Maskiner, inventarier, fordon	-74	-77
Byggnader, markanläggningar	-21 144	-20 911
Utrangerade komponenter, restvärde	-625	-99
	<u>-21 843</u>	<u>-21 087</u>

Not 7 Rörelseresultat

Tkr	2022	2021
Rörelseresultat	24 212	24 309
Andel av årets inköp från koncernen	26%	26%
Andel av årets försäljning till koncernen	13%	13%

Not 8 Finansiella intäkter

Tkr	2022	2021
Ränteintäkter	409	62
	409	62

Not 9 Finansiella kostnader

Tkr	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	-6 110	-5 131
Övriga räntekostnader	-5	-1
	-6 115	-5 132

Not 10 Bokslutsdispositioner

Tkr	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-8 481	-20 806
	-8 481	-20 806

Not 11 Skatt på årets resultat

Tkr	2022	2021
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-877	-943
Summa redovisad skatt	-877	-943
Redovisat resultat före skatt	10 025	-1 567
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-2 065	-323
Skatteeffekt av:		
- Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4 356	4 308
- Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 330	-5 240
- Övriga ej avdragsgilla kostnader	-23	40
- Utrangeringar	129	20
- Reavinst fastighetsförsäljning	-1 166	1 226
- Avskrivning ersättningslånepost	-31	-31
- Uppskjuten skatt	-877	-943
Redovisad skatt	-877	-943

Not 12 Färdigställda byggnader

Tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 040 794	1 018 167
Årets anskaffningar	4 334	6 022
Försäljningar/utrangeringar	-1 943	-487
Omklassificeringar	3 413	17 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 046 598	1 040 794
I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med ackumulerade tal	8 624	9 599
Ingående avskrivningar	-278 562	-258 519
Försäljningar/utrangeringar	1 318	388
Årets avskrivningar enligt plan	-20 611	-20 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-297 855	-278 562
Redovisat värde byggnader	748 743	762 232

Not 13 Tomtmark

Tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	42 396	42 396
Utgående anskaffningsvärden	42 396	42 396

Not 14 Markanläggningar

Tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	12 517	11 278
Årets anskaffningar	1 838	759
Omklassificeringar	0	480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 355	12 517
Ingående avskrivningar	-1 343	-862
Årets avskrivningar enligt plan	-533	-481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 876	-1 343
Redovisat värde markanläggningar	12 479	11 174

Bokfört restvärde byggnader och mark	803 618	815 802
Verkligt värde	1 747 019	1 669 510

Beräkning av verkligt värde:

Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schablonvärden avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna har justerats individuellt vid behov. Värdet har bedömts med stöd av en kassaflödesmodell där beräknade driftnetton och restvärden har nuvärdesberäknats på sedvanligt vis.

Not 15 Pågående byggnadsprojekt

Tkr	2022	2021
Ingående balans	47 217	49 806
Aktiverat under året	19 977	16 260
Omfört från pågående arbeten till kostnadsfört underhåll och förgävesprojekt	20	-1 277
Fastighetsförsäljningar	-14 046	0
Omklassificering färdigställda fastigheter	-3 689	-17 572
	49 479	47 217
Fördelning		
Nybyggnadsprojekt	15 826	14 719
Ombyggnadsprojekt	33 653	32 498
	49 479	47 217

Not 16 Maskiner och inventarier

Tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 837	2 792
Nyanskaffningar	154	45
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	2 991	2 837
Värdeminskning		
Ingående avskrivningar	-2 738	-2 661
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-73	-77
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 811	-2 738
Bokfört restvärde	180	99

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	2022	2021
Andelar HBV	40	40
Återbäring HBV	115	141
	155	181

Not 18 Uppskjuten skattefordran

Tkr	2022	2021
Ingående saldo	165	196
Återförda skattefordringar	-31	-31
	134	165

Uppskjuten skatt med 20,6% på skillnaden mellan skattemässigt (650) och bokfört (0) restvärde på ersättningslånepost.

Not 19 Andra långfristiga fordringar

Tkr	2022	2021
Ingående saldo	1 223	1 194
Tillkommande fordringar	0	29
	1 223	1 223

Avser likvidfordran försäljning del av kv Yngve 4

Not 20 Hyres- och kundfordringar

Tkr	2022	2021
Hyresfordringar	456	504
Osäkra hyresfordringar	-327	-412
Övriga kundfordringar	771	522
Osäkra kundfordringar	-367	-416
	533	198

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	2022	2021
Hyresfordringar	0	9 271
Övriga kundfordringar	61	188
Förutbetalda kostnader	0	14
Leverantörsskulder	0	-23
Upplupna räntor	0	-3 482
Förskottsbetalda hyror	0	-1 524
Övriga interimsskulder	0	-1 156
	61	3 288

Not 22 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	2022	2021
Beräknad skatteavräkning	1 887	1 817
Övriga fordringar	129	231
	2 016	2 048

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2022	2021
Upplupna intäkter	25	22
Övriga förutbetalda kostnader	3 335	1 312
	3 360	1 334

Not 24 Koncernvalutakonto

Tkr	2022	2021
Koncernvalutakonto	70 097	26 869
	70 097	26 869

Not 25 Kassa och bank

Tkr	2022	2021
Kassa	6	6
	6	6

Not 26 Avsättningar för uppskjuten skatt

Tkr	2022	2021
Belopp vid årets ingång	5 625	4 713
Årets avsättningar	846	912
	6 471	5 625

Uppskjuten skatt med 20,6% på skillnaden mellan bokfört (761 412) och skattemässigt (729 810) restvärde på byggnader och markanläggningar.

Not 27 Långfristiga skulder till koncernföretag

Tkr	2022	2021
Löptid, kapital- och räntebindning:		
Förfallotidpunkt, tidigare än 2 år från balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	344 000	273 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	335 000	406 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	0	0
	679 000	679 000
Genomsnittsränta	1,03%	0,75%
Fördelning kreditgivare:		
Ystads Kommun	679 000	679 000
	679 000	679 000

Not 28 Kortfristiga skulder till koncernföretag

Tkr	2022	2021
Leverantörsskulder	3 554	1 196
Hyres- och kundfordringar	-6 370	0
Koncernbidrag	8 481	20 806
Aktieägartillskott	-6 734	-16 520
Förskottsbetalda hyror	1 239	0
Upplupna räntor	4 519	0
Övriga förutbetalda kostnader	-11	0
Övriga kortfristiga fordringar	-1	0
Övriga interimsskulder	2 857	1 652
	7 534	7 134

Not 29 Skatteskulder

Tkr	2022	2021
Preliminärskatt	-2 882	-2 882
Fastighetsskatt	2 663	2 583
Särskild löneskatt	255	380
	36	81

Not 30 Övriga kortfristiga skulder

Tkr	2022	2021
Depositionsavgifter	10	10
Moms	667	89
Uttagsskatt	70	78
Sociala avgifter	201	178
Personalens källskatt	177	158
Övriga kortfristiga skulder	1 133	0
	2 258	513

Not 31 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

Tkr	2022	2021
Upplupna sociala avgifter	253	242
Upplupen komplid	59	64
Upplupna semesterlöner	804	770
Förskottsbetalda hyror	8 669	8 370
Övriga interimsskulder	11 494	840
	21 279	10 286

Not 32 Eventualförpliktelser

Tkr	2022	2021
Eventualförpliktelse Fastigo	154	147
	154	147

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som beräknas ha en finansiell effekt har inträffat efter räkenskapsårets slut.

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 11 april 2023 för fastställelse.

Ystad den 16 mars 2023

Ingemar Andersson
Ordförande

Magnus Arling
Vice ordförande

Nils-Evert Erlandsson

Thomas Heinrich

Lars Lindahl

Anders Mårtensson

Jimmie Persson
Verkställande direktör

Årsredovisningen signeras elektroniskt.

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 23 mars 2023

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

2023072613475

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

2023072613476

Bengt Ingemar Andersson 5208064070

b7bffe35-335d-4119-b389-bd245e59afdc - 2023-03-23 11:54:14 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c8fc47d2-2212-4274-8688-feb0b2aab7ef - SE

LARS LINDAHL 4309124313

d3164bce-9f84-479f-8ff7-7632c22a6d9d - 2023-03-23 14:06:32 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 41933170-4e68-4acb-b6d3-7ad3599824fd - SE

MAGNUS ARLING 19781004-3930

4a93cfa6-0fa6-44eb-9981-50f06a224e89 - 2023-03-23 15:09:45 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a8ec0e23-a4ec-43b9-9045-3521184af492 - SE

ANDERS MÅRTENSSON 195904173654

316db08c-371e-4752-81ef-8f3f011c639e - 2023-03-23 16:38:24 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9166ab3d-b93a-41ea-9c3f-62b2a34b01e8 - SE

Nils Evert Erlandsson 4801014012

edc54889-b2dd-4af9-9aa6-585e45805260 - 2023-03-23 18:04:04 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 061ed90a-6a3c-490f-975a-a6d3bf469346 - SE

Jimmie Conrad Persson 198305203914

c37803b0-e8c9-4f24-bd44-611596b73bfb - 2023-03-24 07:27:27 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8d7a8252-63d5-487b-abfa-553b237b79c9 - SE

THOMAS HEINRICH 4805124312

1c4f726c-10be-44b6-8dc2-3040f942e186 - 2023-03-24 17:26:14 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 4ca926e7-68eb-4ad6-89be-84e1038258f5 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

THOMAS HALLBERG 196502114074

7f9ec13b-1d60-47a4-9177-617dd1acca44 - 2023-03-27 17:49:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3c4e9122-277e-47a1-b789-c0367c0b7abb - SE

2023072613477

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Ystadbostäder, org.nr 556073-8857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ystadbostäder för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ystadbostäders 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Ystadbostäder för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Ystadbostäder enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund enligt datum för elektronisk underskrift

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

THOMAS HALLBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19650211xxxx

IP: 46.162.xxx.xxx

2023-03-27 15:33:53 UTC



2023072613480

Penneo dokumentnyckel: E6W55-VCG77-VO78N-DPMWB-2PVWZ-8FBNS

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

GRANSKNINGSRAPPORT

2023072613481

EKONOMISKA FASTIGHETSUPPGIFTER

Fastigheternas värdeår, bokförda värden och taxeringsvärden per 2022-12-31

Fastighet	Nr	Värdeår	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
			Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Fridhem 1	1	1973	144 682	-43 955	100 727	147 975	41 870	189 845
Alrunan 1	8		1 578	-602	976	0	0	0
Ystad 3, 4	7, 9	1991	13 065	-5 628	7 437	23 162	8 679	31 841
Domar 23	10	2006	32 983	-8 832	24 151	23 743	6 569	30 312
Malmö 4	11	2007	132 987	-31 621	101 366	98 089	17 800	115 889
Torna 2	12	2008	17 435	-3 938	13 497	14 027	1 857	15 884
Köpingebro 6:104	13	2011	31 763	-5 891	25 872	17 036	2 372	19 408
Åkerblom 2	15	2014	35 128	-6 239	28 889	21 842	4 147	25 989
Thorsson Östra 21	16	2014	60 216	-10 984	49 232	26 000	4 088	30 088
Disa 1, 3, 4	18, 19, 20	1961, 1970, 2014	17 370	-3 940	13 430	13 959	4 836	18 795
Håkan V. 9	21	1965	1 301	-691	609	7 600	3 636	11 236
Yngve 4	22	1966	5 263	-2 259	3 004	9 435	4 346	13 781
Johan 44	23	1966	13 898	-1 493	12 405	9 081	3 832	12 913
Zephyr V. 8	24	1963	4 603	-1 824	2 779	5 200	2 361	7 561
Christina 14	26	1971	2 517	-1 738	779	17 010	7 200	24 210
Håkan V. 11	27	1971	2 037	-1 048	989	9 800	4 293	14 093
Brigitta 27, 33, 35	25, 28, 32	1972, 1974	3 588	-1 899	1 690	14 621	6 792	21 413
Xerxes 1	29	1950	3 901	-1 269	2 632	3 958	1 642	5 600
Östman 2	30	1978	3 815	-1 387	2 428	5 200	1 500	6 700
Eliasson 2	31	1960, 1973	5 410	-1 883	3 527	8 075	2 116	10 191
Johan 45	33	1980	15 574	-6 648	8 926	21 125	7 897	29 022
Östman 1	35	1990	11 427	-5 989	5 439	11 200	2 560	13 760
Christina 15	36	1998	7 720	-3 805	3 915	7 063	1 886	8 949
Tengberg 11	37	1992	3 982	-1 973	2 010	3 551	820	4 371
Eliselund 1	38	1993	14 262	-6 690	7 572	15 800	3 850	19 650
Resen 1	39		777	-321	456	0	0	0
Eskilsson 9	41	1987, 1989	3 502	-1 561	1 941	9 419	2 714	12 133
Grundström 1	42	1971, 2002, 2003, 2020	130 933	-24 084	106 849	102 400	19 294	121 694
Pernilla 14	50	1930	4 666	-1 210	3 455	3 701	1 852	5 553
Lovisa 18	51	1930	1 928	-636	1 293	6 000	2 154	8 154
Niorder 7	52	1957	6 287	-2 065	4 222	5 800	3 008	8 808
Lichton 1	53	1983, 2017	106 148	-17 177	88 971	60 762	16 000	76 762
Pernilla 13	54	1961	879	-477	402	1 251	575	1 826
Ulrika 7, Thora 9	45, 55	1963	4 172	-2 020	2 152	16 589	8 088	24 677
Backus N. 11	56	1967	3 143	-2 093	1 050	14 100	6 200	20 300
Pernilla 15	57	1970	536	-347	189	4 323	2 121	6 444
Qvist 1	58	1970	3 874	-1 600	2 274	6 000	2 800	8 800
Lovisa 20, 24, Olivia 1	46, 47, 59	1972, 1973	13 594	-5 114	8 480	21 981	9 328	31 309
Ceres 1	60	1974	5 884	-2 206	3 678	7 000	3 280	10 280
Backus S. 20, Apollo 7, Wilhelmina 10	48, 49, 61	1975, 1977	25 761	-11 430	14 331	65 235	27 464	92 699
Pernilla 16	62	1988	27 866	-14 238	13 628	33 521	11 000	44 521
Blåtand 2	63		4 771	-2 429	2 342	0	0	0
Thott 1	64		4 134	-2 023	2 110	0	0	0
Sorgenfri 1	65	1994	24 126	-10 187	13 939	17 600	6 200	23 800
Solliden 8	67	1992	15 123	-6 867	8 256	16 610	3 735	20 345
Edvinshem 2:26	68	2010	75 978	-15 994	59 984	57 710	9 308	67 018
Ronja 1, Pippi Långstrump 1	66, 69	2006	52 758	-13 426	39 332	39 748	7 329	47 077
SUMMA			1 103 349	-299 731	803 618	1 024 302	289 399	1 313 701

2023072613482

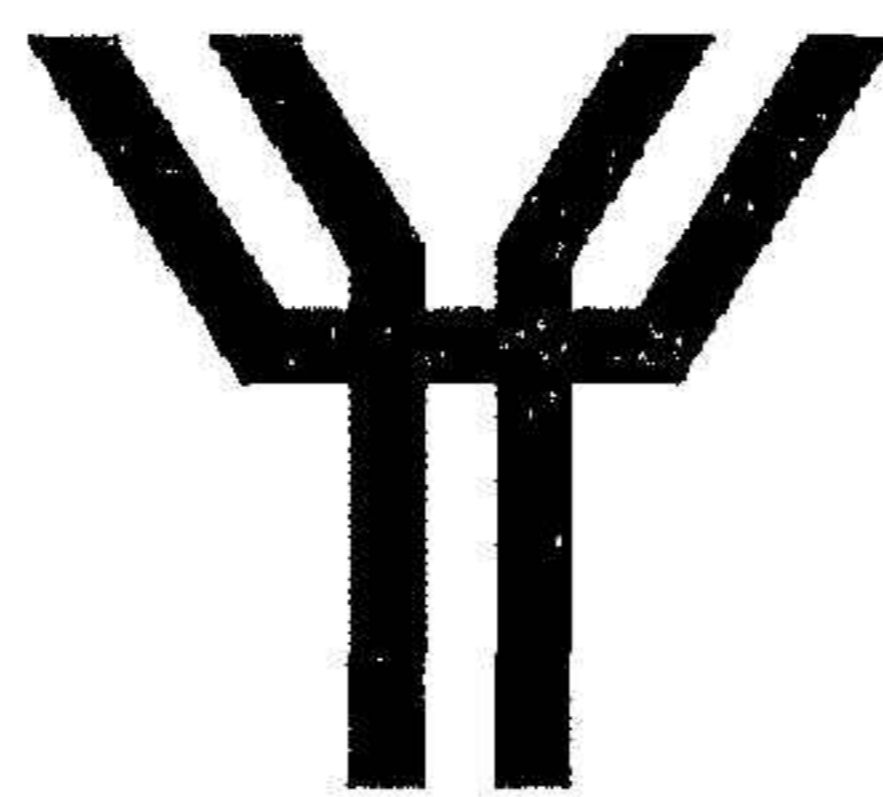
UTHYRNINGSOBJEKT

Bostadslägenheter, lokaler, garage- och bilplatser uppdelade efter fastighetsområde per 2022-12-31

2023072613483

Fastighet	Nr	Bostäder									Lokaler		Garage		Bilplatser
		1 RoK antal	2 RoK antal	3 RoK antal	4 RoK antal	≥ 5 RoK antal	antal	bly kvm	Medel-bly kvm	Hyresnivå kr/kvm	antal	kvm	antal	kvm	antal
Fridhem 1	1	96	61	98	25	9	289	17 486	61	1 055	0	0	101	1 700	113
Alrunan 1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	254	0	0	0
Ystad 3, 4	7, 9	10	27	0	0	0	37	2 133	58	1 127	2	38	0	0	3
Domar 23	10	0	5	7	3	1	16	1 437	90	1 382	3	517	0	0	0
Malmö 4	11	0	38	46	5	0	89	6 532	73	1 433	0	0	77	1 082	10
Torna 2	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	694	0	0	0
Köpingebro 6:104	13	0	5	10	4	0	19	1 513	80	1 477	0	0	10	160	10
Åkerblom 2	15	0	16	0	0	0	16	981	61	1 836	0	0	5	75	0
Thorsson Östra 21	16	14	19	0	0	0	33	1 635	50	1 557	1	669	0	0	30
Disa 1, 3, 4	18, 19, 20	6	7	3	2	1	19	1 105	58	1 011	2	156	0	0	0
Håkan V. 9	21	0	3	4	3	1	11	945	86	953	0	0	0	0	0
Yngve 4	22	0	5	2	2	3	12	979	82	930	2	64,4	14	245	5
Johan 44	23	1	7	2	3	0	13	855	66	1 124	3	322,1	0	0	37
Zephyr V. 8	24	3	3	4	1	0	11	630	57	1 000	0	0	0	0	7
Christina 14	26	6	5	11	2	1	25	1 944	78	965	2	23,8	21	544	0
Håkan V. 11	27	1	12	1	3	0	17	1 164	68	989	0	0	0	0	16
Brigitta 27, 33, 35	25, 28, 32	0	13	6	3	2	24	1 662	69	1 010	1	12	0	0	8
Xerxes 1	29	0	2	0	2	0	4	313	78	1 031	2	177	0	0	5
Östman 2	30	0	12	0	0	0	12	600	50	1 130	0	0	0	0	0
Eliasson 2	31	8	12	0	0	0	20	843	42	1 201	4	73	0	0	0
Johan 45	33	3	10	15	4	0	32	2 101	66	1 119	3	125	0	0	0
Östman 1	35	6	0	12	0	0	18	1 115	62	1 136	0	0	0	0	5
Christina 15	36	0	1	1	1	0	3	230	77	1 166	0	0	0	0	0
Tengberg 11	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	400	0	0	0
Eliselund 1	38	0	28	0	0	0	28	1 540	55	1 164	0	0	0	0	27
Resen 1	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	217	0	0	0
Eskilsson 9	41	0	7	6	1	0	14	1 085	77	1 046	0	0	0	0	16
Grundström 1	42	14	47	33	22	0	116	7 477	64	1 400	0	0	0	0	82
Pernilla 14	50	2	5	2	0	0	9	463	51	957	0	0	0	0	0
Lovisa 18	51	0	2	1	0	3	6	575	96	1 257	0	0	0	0	0
Niorder 7	52	4	0	0	4	2	10	752	75	933	0	0	0	0	0
Lichton 1	53	7	54	10	6	0	77	4 352	57	1 354	2	950	0	0	58
Pernilla 13	54	1	2	0	0	0	3	126	42	1 017	1	37	0	0	0
Ulrika 7, Thora 9	45, 55	5	13	14	2	0	34	2 043	60	962	1	9,4	0	0	19
Backus N. 11	56	0	0	20	0	0	20	1 657	83	957	16	313	0	0	23
Pernilla 15	57	1	4	3	0	0	8	511	64	949	0	0	3	50	0
Qvist 1	58	2	12	0	0	0	14	699	50	1 003	1	8,6	0	0	0
Lovisa 20, 24, Olivia 1	46, 47, 59	2	10	16	2	0	30	2 188	73	1 026	3	472	0	0	0
Ceres 1	60	2	6	1	2	1	12	820	68	998	0	0	0	1 700	16
Backus S. 20, Apollo 7, Wilhelmina 10	48, 49, 61	11	52	42	4	0	109	7 248	66	1 033	5	59,8	2	40	64
Pernilla 16	62	1	16	13	7	2	39	2 802	72	1 190	0	0	85	1 779	0
Blåtand 2	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	400	0	0	0
Thott 1	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	400	0	0	0
Sorgenfri 1	65	7	9	7	1	0	24	1 586	66	1 153	0	0	0	0	6
Solliden 8	67	0	8	14	0	0	22	1 614	73	1 119	0	0	22	400	6
Edvinshem 2:26	68	0	14	22	10	0	46	3 526	77	1 569	1	603	28	448	29
Ronja 1, Pippi Långstrump 1	66, 69	0	8	21	6	0	35	2 839	81	1 401	0	0	11	200	22
SUMMA		213	560	447	130	26	1 376	90 102	65	1 187	61	6 995	379	6 723	617

2023072613484



Ystadbostäder

Stororget 2 A, 271 43 Ystad

www.ystadbostader.se info@ystadbostader.se