

# Årsredovisning 2023

## Fastställelseintyg

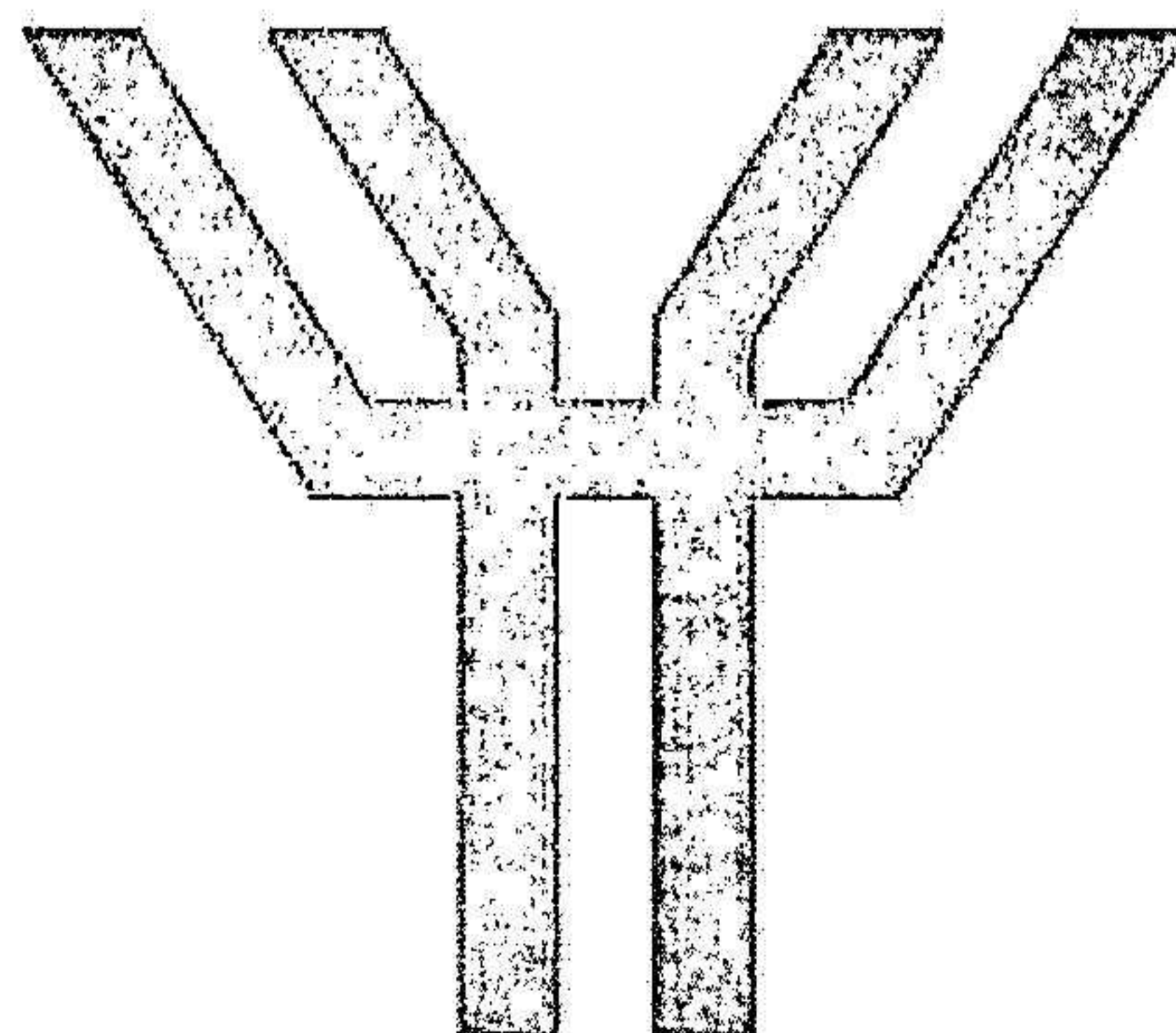
Undertecknad verkställande direktör i AB Ystadbostäder intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ystad 2024-06-11



Jimmie Persson  
VD



# Ystadbostäder

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	1
RESULTATRÄKNING .....	5
BALANSRÄKNING .....	6
KASSAFLÖDESANALYS .....	8
NOTER OCH KOMMENTARER .....	9
STYRELSENS UNDERSKRIFT.....	13
REVISIONSBERÄTTELSE .....	17
GRANSKNINGSRAPPORT .....	20
EKONOMISKA FASTIGHETSUPPGIFTER .....	21
UTHYRNINGSOBJEKT .....	22

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## 556073-8857 AB YSTADBOSTÄDER

Bolagsstyrelsen och verkställande direktören för AB Ystad-bostäder, med säte i Ystad, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### KONCERN

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

### STYRELSE

Bolagsstyrelsen, som är utsedd av kommunfullmäktige i Ystad, har under perioden 2023-01-01 – 2023-04-11 varit: Ingemar Andersson (ordförande), Magnus Arling (vice ordförande) (fr.o.m. 2023-01-19), Nils-Evert Erlandsson, Niklas Grahn (fr.o.m. 2023-01-18), Thomas Heinrich, Lars Lindahl och Anders Mårtensson.

För perioden 2023-04-11 – 2023-12-31 har styrelsen bestått av: Ingemar Andersson (ordförande), Magnus Arling (vice ordförande), Ingrid Ek, Anders Hansson, Thomas Heinrich, Clifford Härstedt och Martin Paulsson.

### 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 10 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 (fr.o.m. 2023-02-16), Bruno Andersson (fr.o.m. 2023-02-16) och Fredrik Wejerhag (fr.o.m. 2023-02-16).

### ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är anslutet till bransch- och intresseorganisationen Sveriges Allmännyttta 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 21-22.

Omflyttningen har under året uppgått till 11,5 procent (12,0 procent 2022).

### HYRESFÖRHANDLINGAR

Bostadshyrorna höjdes med 4,95 % fr.o.m. 1 mars 2023.

### INVESTERINGAR

Årets nettoinvesteringar uppgår till totalt 40 328 tkr, fördelat enligt följande:

Nybyggnadsprojekt	8 222 tkr
Ombyggnadsprojekt	14 953 tkr
Aktiverat underhåll	17 121 tkr
Finansiella tillgångar (återbäring HBV)	32 tkr
	<hr/>
	40 328 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 2023-12-31 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 uthyrningspolicy säkerställer att alla behandlas lika i bostadskön. Bolaget beaktar alla typer av inkomster som giltiga, förutsatt att de är tillräckliga för att täcka hyran för den valda lägenheten. Även om kösystemet är digitaliserat, erbjuder Ystadbostäder manuell hantering av ansökningar för de sökande som saknar tillgång till en dator.

Varje år skickar Ystadbostäder ut en kundenkät till sina hyresgäster för att inhämta åsikter om boendet och tjänsterna. Bolaget analyserar enkätsvaren veckovis och tillhandahåller personliga svar till de hyresgäster som lämnar kontaktuppgifter, för att diskutera deras frågor, idéer eller synpunkter.

I linje med sitt engagemang i Huskurages initiativ för att bekämpa våld i hemmet, har Ystadbostäder placerat informationsmaterial i alla trapphus. Denna information instruerar grannar om hur de kan agera vid misstankar om våld i hemmet, under kampanjen "våga knacka på". Här finns praktiska tips och kontaktyvägar för att stödja hyresgästernas insatser.

Boskolan, som intensifierades under invandringsvågen 2015-2016, är ett kontinuerligt projekt hos Ystadbostäder. Efter pandemin planerar bolaget att utveckla detta till en hållbarhetsskola för alla nya hyresgäster.

Under sommaren arrangerade Ystadbostäder allsång på bostadsgårdarna för att erbjuda sina hyresgäster en mötesplats under dessa utmanande tider. En orkester med allsångsledare engagerade hyresgäster i alla åldrar.

Projektet "Sommarlov i Fridhem", som inleddes som ett integrationsprojekt 2018, har nu blivit en permanent del av Ystadbostäders arbete. I samarbete med KFUM, Rädda Barnen i Ystad och olika sport- och idrottsklubbar, erbjuder bolaget ett brett utbud av aktiviteter för barn och familjer under åtta sommarkvällar. Hyresgästföreningen kompletterar med aktiviteter för äldre.

#### Jämställda villkor genom hela livet.

På Ystadbostäders bostadsgårdar erbjuds alla hyresgäster möjligheten att använda gårdsmiljöerna. Bolaget har under årens lopp anlagt flera odlingslådor för fastighetsnära stadsodling, vilket har varit mycket populärt bland hyresgästerna. På grund av den stora efterfrågan har pallkragar till och med tagit slut på byggvaruhusen i staden. Ystadbostäder fortsätter att erbjuda pallkragar till odling i den mån utrymme tillåter.

2024062515707

För hyresgäster som drabbas av varaktig sjukdom och har svårigheter att ta sig in och ut ur sin bostad, exempelvis på grund av trappor, erbjuder Ystadbostäder förtur till andra bostäder, till exempel på bottenvåningen eller i hus med hiss.

#### Stärka hälsofrämjande och förebyggande arbete för att utjämna skillnader.

Ystadbostäders arbete för att säkerställa bra luftkvalitet och miljöfria bostäder från kemikalier, mögel, radon och asbest är en kontinuerlig process. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är fastighetsägarens ansvar och utförs vart sjätte år för lägenheter. Regelbundna radonmätningar genomförs för att bedöma behovet av att förbättra ventilationen. Mögel och fuktproblematik åtgärdas omgående när det upptäcks. Asbest inventeras vid behov, exempelvis inför renoveringar.

Under våren har Ystadbostäder genomfört en kampanj med fokus på biologisk mångfald, där hyresgästerna fått möjlighet att bygga insektshotell för sina balkonger eller uteplatser. Höstens fokus har legat på återvinning av matavfall, med information till hyresgästerna om hur de enkelt kan återvinna sitt matavfall och bidra till matens kretslopp.

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

På Ystadbostäders bostadsgårdar har nästan alla hyresgäster möjlighet att mötas och umgås. Bolaget är mottagligt för förslag från boende gällande förbättringar eller förändringar i bostadsmiljön, såsom att tillhandahålla fler sittplatser eller grillplatser. För att öka tryggheten arbetar Ystadbostäder med belysning och beskärning av buskage för att skapa öppna och transparenta gårdsmiljöer. Allsång på gårdarna och projektet "Sommarlov i Fridhem" är exempel på hur bolaget främjar möten mellan människor. Genom kundtidningen "Insidan" ger bolaget tips på hur hyresgästerna kan använda gårdarna för sociala aktiviteter.

#### **Miljöprogram – hållbarhetsbokslut**

##### Vattenmiljö i balans.

I nyproduktion arbetar Ystadbostäder med lokalt omhändertagande av vatten och bygger enligt Miljöbyggnad Silver för att bidra till en hållbar vattenmiljö. Detta innebär att byggnaderna uppfyller högre standarder än lagkrav gällande bland annat solskydd, ljudmiljö och ventilation. Grönytor sköts med minimal miljöpåverkan och parkeringsplatser anläggs med genomsläpplig sten för att hantera skyfall effektivt.

##### Hållbart utnyttjande av markresurser.

Ystadbostäder prioriterar att inte bygga på jordbruksmark och fokuserar i stället på förtätning i sin byggnation. Skötseln av grönytor är en viktig del av bolagets arbete och dessa andningshål hanteras hållbart.

##### Rik natur och kulturmiljö.

Över 30% av Ystadbostäders bestånd består av kulturhus, vilka kompletteras med kulturgårdar. Bolaget har tydliggjort dessa genom skyltning och storytelling på sin webbplats. I Ystad trädgårdsstads markutveckling ställs höga miljökrav på köpare av tomter för att bevara den tidigare plantskolans gröna miljö och främja cykelanvändning.

##### Giffri miljö.

Ystadbostäder använder nästan helt fossilfri fjärrvärme för uppvärmning av sina fastigheter. Bolaget är en aktiv deltagare i Allmännyttans "Klimatinitiativ", med ett ambitiöst mål att bli en helt fossilfri allmännytta senast år 2030 samt att minska sin energianvändning med 30% jämfört med 2007. Klimatsmart boende hos Ystadbostäder omfattar inte bara avancerade tekniska installationer utan sträcker sig även till att uppmuntra hyresgästerna till ett mer cirkulärt och miljömedvetet boende.

Ystadbostäder fokuserar på effektiv sopsortering och utveckling av avfallsstationer. Bolaget har som mål att utöka antalet fraktioner för sopsortering i den utsträckt utrymme på gårdarna tillåter. Textilåtervinning, som för närvarande finns på utvalda platser, är planerad att expandera ytterligare. Inom ramen för sina upphandlingar ställer Ystadbostäder strikta miljökrav, bland annat på fossilfria transporter och återvinning av material. Ett exempel på detta är bolagets beslut att endast använda fossilfria golv i sina fastigheter.

Ystadbostäders deltagande i Klimatinitiativet syftar till att främja samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte mellan bostadsföretag, i syfte att påskynda omställningen till en mer hållbar sektor. Detta initiativ, som liknar Parisavtalet, tillåter deltagande företag att sätta egna, individuella miljömål. Dessa mål redovisas öppet inom initiativet, och ambitionen är att alla deltagande företag gemensamt ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål.

Genom diverse marknadsföringskampanjer och informationsinsatser har Ystadbostäder startat ett omfattande arbete för att främja klimatsmart boende. Detta arbete inkluderar en rad olika åtgärder som kommer att följas upp under kommande år, för att stärka bolagets bidrag till en hållbarare framtid.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2020	2021	2022	2023
Intäkter (tkr)	110 581	113 987	120 724	128 975	129 601
Balansomslutning (lkr)	884 379	881 833	898 430	930 862	945 966
Årets resultat (tkr)	634	1 400	-2 510	9 148	2 977
Soliditet (procent)	18,3	19,7	20,9	21,9	22,7
Antal lägenheter (st)	1 307	1 373	1 376	1 376	1 376
Hyra bostäder per kvm/år (kr)	1 091	1 135	1 155	1 187	1 248

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

Nyckelfaktor	Förändring		Resultatpåverkan	
Hysesförändring bostäder	+/-	1 procentenhet	+/-	1 124 lkr
Förändring vakansgrad	+/-	1 procentenhet	+/-	1 124 lkr
Förändring driftskostnad	+/-	10 kr/kvm	+/-	971 lkr
Genomsnittlig låneränta *	+/-	1 procentenhet	+/-	6 790 lkr

\* 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 initierat en organisationsutvecklingsprocess med fokus på energi, hållbarhet och långsiktig förvaltning. Denna strategiska inriktning är en integrerad del av bolagets långsiktiga affärsplan fram till 2024 och syftar till att främja tillväxt och utveckling för både bolaget och dess anställda.

Nya kontorslokaler:

I strävan att vara en attraktiv arbetsgivare är bolaget aktivt i processen att hitta nya kontorslokaler. Dessa nya lokaler förväntas bidra till:

- En betydande förbättring av arbetsmiljön.
- Förenklad inflyttning för bolagets hyresgäster.
- Möjlighet till professionellt bemötande anpassat efter ärendets karaktär.
- Förbättrade valmöjligheter för hyresgästerna att påverka sin boendestandard.

Digitalisering:

Bolaget prioriterar integrationen av artificiell intelligens (AI) i sina tjänster och siktar på att:

- Utveckla och implementera innovativa digitala tjänster för kunderna.
- Uppgradera och förbättra bolagets affärssystem med avancerade analysprogram och effektiv underhållsplanering.

Klimatsmart boende:

Bolagets engagemang för hållbarhet och miljö leder till nästa fas i arbetet med klimatsmart boende, med fokus på:

- Att främja biologisk mångfald.
- Att förbättra avfallssorteringen.

Allmännyttans klimatinitiativ:

Sedan 2018 är bolaget en aktiv deltagare i "En fossilfri allmännytta" och arbetar mot målet att minska energianvändningen med 30% till 2030. Bolagets dedikation till dessa miljömål fortsätter oförminskat.

## BYGG- OCH UTVECKLINGSPROJEKT

Bolaget leder och utvecklar flera viktiga byggprojekt:

- Abrahamsfält 1: Pågående analys och omvärldsbevakning inför planerad byggstart av ungefär 60 nya lägenheter.
- Projekt Mispeln 1 & 2: För närvarande i bygghandlingsfasen, med ambitioner att uppföra ett vårdboende och trygghetslägenheter, totalt 80 vårdlägenheter och 39 trygghetslägenheter.

- Mammutrådet 1: Ett markanvisningsavtal inom Trädgårdsstaden som gäller till december 2024.

Bolaget står inför utmaningen med stigande byggkostnader, där byggprisindex har ökat med cirka 5,9% från december 2022 till december 2023. En stabilisering av kostnaderna har dock observerats under det senaste året.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget har påbörjat en omställningsresa för att aktivt arbeta med det långsiktiga förvaltandet av befintligt bestånd och lägga större fokus på hållbarhetsarbete i fastigheterna, samt skapa ökat boinflytande för hyresgästerna.

Bolaget jobbar även aktivt med övriga koncernbolag för att hitta och utveckla samordningsvinster inom fastighetsförvaltning. Detta arbete kommer att intensifieras under kommande år, och målsättningen är att ha ett mer utvecklat samarbete under kommande år.

En god arbetsmiljö för all personal är en viktig faktor, och behovet av nya anpassade kontorslokaler är stort. Bolaget strävar efter att skapa förutsättningar för personalens trivsel och utveckling, samtidigt som man blir en attraktiv arbetsgivare. De framtida lokalerna ska möjliggöra professionella möten med kunder och ge möjlighet att ta del av framtida tillvalsmöjligheter. Målet är att skapa långsiktigt hållbart boinflytande och en god arbetsmiljö för personalen.

Ledningen kommer att lägga stor vikt vid ledningsutveckling under de kommande åren, vilket kommer att vara en viktig del för att skapa en samsyn inom bolaget. Detta kommer att utveckla bolaget och stärka kundfokus för att öka hyresgästernas nöjdhet.

Bolaget kommer fortsätta arbeta för att erbjuda god service i trygga och hälsosamma boendemiljöer. Utveckling av energieffektiva bostäder och hem där hyresgästerna har inflytande över sitt boende är också prioriterat.

Bolaget kommer fortsätta utveckla sina affärssystem för bättre planering av långsiktigt underhåll och framtida hållbarhetsprojekt, samt för att uppnå en mer kostnadseffektiv förvaltning.

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	20 200	24 982	158 611	203 793
Erhållet aktie- ägartillskott			7 493	7 493
Årets resultat			2 977	2 977
Belopp vid årets utgång	20 200	24 982	169 081	214 263

Enligt beslut vid den ordinarie bolagsstämman 2023-04-11 har balanserat resultat på 149 463 tkr och 2022 års resultat på 9 148 tkr balanserats i ny räkning på totalt 158 611 tkr.

## EKONOMI

Aktiekapitalet består av 20 200 st aktier med kvotvärde 1 000 kr. Samtliga aktier ägs av Ytorner 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	158 611 301,39 kr
Erhålina aktieägartillskott	7 493 000,00 kr
Årets resultat	2 976 186,01 kr
	<u>169 080 487,40 kr</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

i ny räkning balanseras	169 080 487,40 kr
	<u>169 080 487,40 kr</u>

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 9 437 000 kr har lämnats till Ytorner AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats med 9 437 000 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 1 944 000 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).

2024062515710

# RESULTATRÄKNING

## FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 2023

Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer

Belopp angivna i tkr	Not	2023	2022
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	127 404	122 185
Övriga rörelseintäkter	2	2 197	6 790
		129 601	128 975
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Förvaltningskostnader	3	-63 829	-63 064
Externa kostnader	4	-7 653	-7 405
Personalkostnader	5	-13 739	-12 451
Avskrivningar och övriga rörelsekostnader	6	-23 097	-21 843
		-108 318	-104 763
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>7</b>	<b>21 283</b>	<b>24 212</b>
Finansiella intäkter	8	2 175	409
Finansiella kostnader	9	-10 298	-6 115
		-8 123	-5 706
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>13 160</b>	<b>18 506</b>
Bokslutsdispositioner	10	-9 437	-8 481
Skatt på årets resultat	11	-746	-877
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 977</b>	<b>9 148</b>

2024062515711

# BALANSRÄKNING

## PER DEN 31/12 2023

Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer

2024062515712

Belopp angivna i tkr	Not	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Färdigställda byggnader	12	759 562	748 743
Tomtmark	13	42 396	42 396
Markanläggningar	14	13 713	12 479
Pågående byggnadsprojekt	15	54 693	49 479
Maskiner och inventarier	16	110	180
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	188	155
Uppskjuten skattefordran	18	103	134
Andra långfristiga fordringar	19	1 223	1 223
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>871 988</b>	<b>854 789</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar	20	415	533
Fordringar hos koncernföretag	21	219	61
Övriga kortfristiga fordringar	22	1 969	2 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 758	3 360
<b>Likvida medel</b>			
Koncernvalutakonto	24	69 611	70 097
Kassa och bank	25	6	6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>73 978</b>	<b>76 073</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>945 966</b>	<b>930 862</b>

2024062515713

Belopp angivna i tkr	Not	2023	2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (20 200 st á 1 000 kr)		20 200	20 200
Reservfond		24 982	24 982
<b>Frött eget kapital</b>			
Balanserat resultat		166 104	149 463
Årets resultat		2 977	9 148
<b>Summa eget kapital</b>		<b>214 263</b>	<b>203 793</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	26	7 186	6 471
<b>Summa avsättningar</b>		<b>7 186</b>	<b>6 471</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	27	679 000	679 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>679 000</b>	<b>679 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 288	10 491
Skulder till koncernföretag	28	17 368	7 534
Aktuella skatteskulder	29	149	36
Övriga kortfristiga skulder	30	498	2 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	15 214	21 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 517</b>	<b>41 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>945 966</b>	<b>930 862</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

2024062515714

Belopp angivna i tkr	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	21 283	24 212
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	21 954	21 218
Vinst/förlust försäljning av anläggningstillgångar	1 144	-5 309
	44 381	40 121
Erhållen ränta	2 175	409
Erlagd ränta	-10 298	-6 115
Betald inkomstskatt	112	-45
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	36 370	34 370
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</b>		
Ökning (-), minskning (+) kundfordringar	118	-335
Ökning (-), minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	1 491	1 233
Ökning (+), minskning (-) leverantörsskulder	1 798	2 611
Ökning (+), minskning (-) övriga kortfristiga skulder	2 009	13 138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>41 786</b>	<b>51 017</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 296	-26 068
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	20 000
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-85	-72
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	53	98
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-40 328</b>	<b>-6 042</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag	-9 437	-8 481
Erhållna aktieägartillskott	7 493	6 734
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 944</b>	<b>-1 747</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-486</b>	<b>43 228</b>
<b>SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>70 103</b>	<b>26 876</b>
<b>SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>69 617</b>	<b>70 103</b>
<b>Likvida medel:</b>		
Kassa och bank	6	6
Koncernvalutakonto	69 611	70 097
	69 617	70 103

# NOTER OCH KOMMENTARER

## TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för år 2023 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 samliga 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 (ytskikt 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 Ystad bostäder 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 2023 med totalt 622 tkr.

2024062515715

2024062515716

**Not 1 Nettoomsättning**

Tkr	2023	2022			
<b>Hyresintäkter bostäder</b>					
Bostadslägenheter	104 212	98 113			
Värmeavgifter, bostäder	7 295	7 409			
Hyresrabatter	-1 101	-638			
Outhyrda bostadslägenheter	-667	-573			
	109 739	104 311			
<b>Hyresintäkter lokaler</b>					
Lokaler	13 310	12 062			
Värmeavgifter, lokaler	221	214			
Hyresrabatter	-1	-1			
Outhyrda lokaler	-1 820	-567			
	11 710	11 708			
<b>Fördelning kontrakt</b>					
Antal hyreskontrakt					
-bostäder	1 376	1 376			
-lokaler	61	61			
Ytfördelning, procent					
-bostäder	93%	93%			
-lokaler	7%	7%			
Genomsnittshyra (kr/kvm)					
-bostäder	1 248	1 187			
-lokaler	1 784	1 609			
<b>Förfallostruktur lokalhyror, årshyra</b>					
2024	2025	2026	2027	≥ 2028	Totalt
1 636	114	320	0	8 660	10 730
<b>Övriga hyresintäkter</b>					
Garage- och bilplatser	5 885	5 905			
Värmeavgifter, garage	2	2			
Hyresrabatter	-43	-43			
Outhyrda garage-, bilplatser	-850	-844			
Övriga hyresintäkter	23	22			
	5 017	5 042			
<b>Ersättningar från hyresgäster</b>					
Ersättning för skadegörelse	795	715			
Övr. ersättn. från hyresgäster	143	409			
	938	1 124			
<b>Summa not 1</b>	<b>127 404</b>	<b>122 185</b>			

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

Tkr	2023	2022
<b>Sidointäkter</b>		
Kraversättningar	16	4
Externt sålda tjänster	794	576
	810	580
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Återvunna fordringar	8	24
Försäkringsersättningar	97	33
Vinst avyttring byggnad o mark	0	5 933
Övriga intäkter	1 282	220
	1 387	6 210
<b>Summa not 2</b>	<b>2 197</b>	<b>6 790</b>

**Not 3 Förvaltningskostnader**

Tkr	2023	2022
Löpande underhåll	-6 094	-6 601
Planerat lägenhetsunderhåll	-16 053	-18 504
Gemensamt underhåll	-2 937	-1 912
Fastighetsskötsel	-9 443	-8 109
Vattenförbrukning	-6 533	-5 870
Elförbrukning	-2 994	-3 657
Sophantering	-2 774	-2 574
Uppvärmning	-11 216	-10 278
Risikkostnader	-3 099	-2 962
Fastighetsskatt	-2 686	-2 597
	-63 829	-63 064

**Not 4 Externa kostnader**

Tkr	2023	2022
Övriga externa kostnader	-7 653	-7 405
- varav revision Ernst & Young	-347	-161
- varav kostnadsförda leasingavgifter	-221	-267
	-7 653	-7 405

**Not 5 Personalkostnader**

Tkr	2023	2022
Löner kollektivanställda	-1 966	-2 136
Löner tjänstemän	-6 121	-5 414
Styrelse- & förrättningsarvoden	-178	-157
Soc avg, pensioner, uttagsskatt	-4 815	-4 100
Utbildning, sjuk- och hälsovård	-481	-275
Övriga personalkostnader	-178	-369
	-13 739	-12 451
<b>Medeltal årsanställda</b>		
Kvinnor	4,5	4,9
Män	10,2	9,9
	14,7	14,8
<b>Heltidsanställda per 31/12</b>		
Kvinnor	4	4
Män	12	11
	16	15
<b>Deltidsanställda per 31/12</b>		
Kvinnor	1	2
Män	0	0
	1	2
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och VD	-1 141	-1 124
Övriga anställda	-7 024	-6 583
	-8 265	-7 707
<b>Pensions- och övriga sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och VD	-184	-134
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 216	-915
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	-2 904	-2 594
	-4 304	-3 643
<b>Anställningsavtal VD</b>		
Uppgift om VD:s avgångsvederlag vid uppsägning från företags sida, räknat i antal månadslöner	12	12
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	0%
Andel män i styrelsen	76%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25%	25%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75%	75%
<b>Sjukfrånvaro</b>		
Total sjukfrånvaro	11%	16%
- varav andel 60 dagar eller mer	79%	62%
<b>Sjukfrånvaro per grupp</b>		
- män	11%	15%
- kvinnor	11%	16%
- 29 år och yngre	2%	0%
- 30-49 år	1%	22%
- 50 år och äldre	14%	14%

**Not 6 Avskrivningar och övriga rörelsekostnader**

Tkr	2023	2022
Maskiner, inventarier, fordon	-69	-74
Byggnader, markanläggningar	-21 884	-21 144
Utrangerade komponenter, restvärde	-1 144	-625
	-23 097	-21 843

## Not 7 Rörelseresultat

Tkr	2023	2022
Rörelseresultat	21 283	24 212
Andel av årets inköp från koncernen	30%	26%
Andel av årets försäljning till koncernen	14%	13%

## Not 8 Finansiella intäkter

Tkr	2023	2022
Ränteintäkter	2 175	409
	2 175	409

## Not 9 Finansiella kostnader

Tkr	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-10 297	-6 110
Övriga räntekostnader	-1	-5
	-10 298	-6 115

## Not 10 Bokslutsdispositioner

Tkr	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-9 437	-8 481
	-9 437	-8 481

## Not 11 Skatt på årets resultat

Tkr	2023	2022
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-746	-877
Summa redovisad skatt	-746	-877
Redovisat resultat före skatt	3 723	10 025
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-767	-2 065
Skatteeffekt av:		
- Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4 508	4 356
- Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 463	-5 330
- Övriga ej avdragsgilla kostnader	-9	-23
- Ej skattepliktiga intäkter	-8	0
- Utrangeringar	236	129
- Reavinst fastighetsförsäljning	0	-1 166
- Avskrivning ersättningslånepost	-31	-31
- Uppskjuten skatt	-746	-877
Redovisad skatt	-746	-877

## Not 12 Färdigställda byggnader

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 046 598	1 040 794
Årets anskaffningar	7 599	4 334
Försäljningar/utrangeringar	-2 671	-1 943
Omklassificeringar	25 642	3 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 077 168	1 046 598
I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med ackumulerade tal	8 624	8 624
Ingående avskrivningar	-297 855	-278 562
Försäljningar/utrangeringar	1 527	1 318
Årets avskrivningar enligt plan	-21 278	-20 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 606	-297 855
Redovisat värde byggnader	759 562	748 743

## Not 13 Tomtmark

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	42 396	42 396
Utgående anskaffningsvärden	42 396	42 396

## Not 14 Markanläggningar

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	14 355	12 517
Årets anskaffningar	1 434	1 838
Omklassificeringar	406	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 195	14 355
Ingående avskrivningar	-1 876	-1 343
Årets avskrivningar enligt plan	-606	-533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 482	-1 876
Redovisat värde markanläggningar	13 713	12 479

Bokfört restvärde byggnader och mark	815 671	803 618
Verkligt värde	1 701 819	1 747 019

## Beräkning av verkligt värde:

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

## Not 15 Pågående byggnadsprojekt

Tkr	2023	2022
Ingående balans	49 479	47 217
Aktiverat under året	35 169	19 977
Omfört från pågående arbeten till kostnadsfört underhåll och förgävesprojekt	-3 882	20
Fastighetsförsäljningar	0	-14 046
Omklassificering färdigställda fastigheter	-26 073	-3 689
	54 693	49 479
Fördelning		
Nybyggnadsprojekt	24 048	15 826
Ombyggnadsprojekt	30 645	33 653
	54 693	49 479

## Not 16 Maskiner och inventarier

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 991	2 837
Nyanskaffningar	0	154
Utgående anskaffningsvärden	2 991	2 991
Värdeminskning		
Ingående avskrivningar	-2 811	-2 738
Årets avskrivningar enligt plan	-70	-73
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 881	-2 811
Bokfört restvärde	110	180

## Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	2023	2022
Andelar HBV	40	40
Återbäring HBV	148	115
	188	155

## Not 18 Uppskjuten skattefordran

Tkr	2023	2022
Ingående saldo	134	165
Återförda skattefordringar	-31	-31
	103	134

Uppskjuten skatt med 20,6% på skillnaden mellan skattemässigt (500) och bokfört (0) restvärde på ersättningslånepost.

## Not 19 Andra långfristiga fordringar

Tkr	2023	2022
Ingående saldo	1 223	1 223
	1 223	1 223

Avser likvidfordran försäljning del av kv Yngve 4

## Not 20 Hyres- och kundfordringar

Tkr	2023	2022
Hyresfordringar	291	456
Osäkra hyresfordringar	-189	-327
Övriga kundfordringar	746	771
Osäkra kundfordringar	-433	-367
	415	533

## Not 21 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	2023	2022
Övriga kundfordringar	0	61
Upplupna intäkter	219	0
Förutbetalda kostnader	17	0
Leverantörsskulder	-17	0
	219	61

## Not 22 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	2023	2022
Beräknad skatteavräkning	1 901	1 887
Övriga fordringar	68	129
	1 969	2 016

## Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2023	2022
Upplupna intäkter	30	25
Övriga förutbetalda kostnader	1 728	3 335
	1 758	3 360

## Not 24 Koncernvalutakonto

Tkr	2023	2022
Koncernvalutakonto	69 611	70 097
	69 611	70 097

## Not 25 Kassa och bank

Tkr	2023	2022
Kassa	6	6
	6	6

## Not 26 Avsättningar för uppskjuten skatt

Tkr	2023	2022
Belopp vid årets ingång	6 471	5 625
Årets avsättningar	715	846
	7 186	6 471

Uppskjuten skatt med 20,6% på skillnaden mellan bokfört (773 275) och skattemässigt (738 390) restvärde på byggnader och markanläggningar.

## Not 27 Långfristiga skulder till koncernföretag

Tkr	2023	2022
Löplid, kapital- och räntebindning:		
Förfallotidpunkt, tidigare än 2 år från balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	326 000	344 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	353 000	335 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	0	0
	679 000	679 000
Genomsnittsränta	1,60%	1,03%
Fördelning kreditgivare:		
Ystads Kommun	679 000	679 000
	679 000	679 000

## Not 28 Kortfristiga skulder till koncernföretag

Tkr	2023	2022
Leverantörsskulder	1 458	3 554
Hyres- och kundfordringar	16	-6 370
Koncernbidrag	9 437	8 481
Aktieägartillskott	-7 493	-6 734
Förskottsbetalda hyror	3 114	1 239
Upplupna räntor	7 752	4 519
Övriga förutbetalda kostnader	-15	-11
Övriga kortfristiga fordringar	-1	-1
Övriga interimsskulder	3 100	2 857
	17 368	7 534

## Not 29 Skatteskulder

Tkr	2023	2022
Preliminärskatt	-2 882	-2 882
Fastighetsskatt	2 686	2 663
Särskild löneskatt	344	255
	148	36

## Not 30 Övriga kortfristiga skulder

Tkr	2023	2022
Depositionsavgifter	7	10
Moms	5	667
Uttagsskatt	85	70
Sociala avgifter	215	201
Personalens källskatt	186	177
Övriga kortfristiga skulder	0	1 133
	498	2 258

## Not 31 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

Tkr	2023	2022
Upplupna sociala avgifter	284	253
Upplupen komptid	16	59
Upplupna semesterlöner	905	804
Förskottsbetalda hyror	8 944	8 669
Övriga interimsskulder	5 065	11 494
	15 214	21 279

## Not 32 Eventualförpliktelser

Tkr	2023	2022
Eventualförpliktelse Fastigo	164	154
	164	154

## Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

2024062515718

# STYRELSENS UNDERSKRIFT

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 12 april 2024 för fastställelse.

Ystad den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Ingemar Andersson  
Ordförande

Magnus Arling  
Vice ordförande

Ingrid Ek

Anders Hansson

Thomas Heinrich

Clifford Härstedt

Martin Paulsson

Jimmie Persson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

2024062515719

**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

Delta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

2024062515720

**MAGNUS ARLING 197810043930**

482247bb-bcda-4e8b-96a1-49e699875d6c - 2024-03-25 12:56:49 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - c0866389-e896-47a9-adf5-9e3320eda777 - SE

**Bengt Ingemar Andersson 195208064070**

4d094b51-ae57-45a1-815e-c3cd5abbf767 - 2024-03-25 14:59:58 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 648d6e76-d2ef-4d35-b872-2e6dc63daa96 - SE

**THOMAS HEINRICH 4805124312**

8f46f58d-52a2-4305-bac4-22e1f0edf8d7 - 2024-03-25 15:47:55 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - d30cb5e9-b074-47ff-bc87-9f75fd2dc5b5 - SE

**Jimmie Conrad Persson 8305203914**

674722df-3b94-4b3d-a7a2-8c33e7bcc324 - 2024-03-25 18:30:36 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 9564af53-2be1-42e9-a7a6-190d76f009d4 - SE

**Martin Paulsson 199007030613**

53948540-e020-4c94-88ca-42a5f165e3f5 - 2024-03-25 19:24:12 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 6c9c5927-1bf4-4eca-9160-c21e45fca299 - SE

**Ingrid Lisbeth Ek 195806084009**

5e753c4b-dceb-4630-a937-b2f44b52db7e - 2024-03-27 10:20:32 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 4a9b8200-e4dc-45d9-8524-061b7c3cc3d1 - SE

**CLIFFORD HÄRSTEDT 8705014010**

a30e7bef-0131-475a-abad-364364c4cf4d - 2024-03-29 22:03:24 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 223dee3f-83a4-4656-9d7a-d45d37681037 - 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  
 frihedsberovende

**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

ANDERS HANSSON 7512294856

4c5a8bbf-a81c-4275-b64c-3631a95563e2 - 2024-04-03 11:28:44 UTC +03:00  
 BankID / Freja-eID - ca1caf0c-7d1c-4701-8322-efb3b809aeb0 - SE

2024062515721

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 17 pages before this page  
 Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua  
 Dette dokument inneholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

THOMAS HALLBERG 196502114074

9e405e59-e607-4ab5-83a5-f4bdf394bf8d - 2024-04-04 12:42:41 UTC +03:00  
 BankID / Freja eID - 9eb213f6-5f10-4714-9c45-2d665cb5a76c - SE

2024062515722

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



2024062515723

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Samråd med styrelsen

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 AB Ystadbostäder 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.

#### Styrelsen och verkställandets övergripande 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.

#### Rimlig säkerhet

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: HLOBU-NMAE1-2BBKG-UBT2M-88E4E-W8CSZ



2024062515724

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### 1. Bakgrund

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Ystadbostäder för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### 2. Övergripande mål och syften

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 AB Ystadbostäder 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.

### 3. Ansvar för utdelning 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.

### 4. Övergripande mål

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 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.

Lund enligt datum för elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HLOBU-NMAE1-2BBKG-UB7ZM-88E4E-W8CSZ

2024062515725

# 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: 4e04235f964e7797bc696e6a2bac7eb616apxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-04 09:57:10 UTC



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>

Penneo dokumentnyckel: HLQBU-NMAE1-2BBKG-UBT2M-88E4E-W8CSZ